

Kon- zept

12/2022

Vergnügungsstättenkonzept für die
Stadt Oldenburg



STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Führer Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-
nummer HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

In Kooperation mit:

**Plan und Praxis GbR
Ingenieurbüro für Stadt- und
Regionalplanung**

Manteuffelstraße 111
D - 10997 Berlin
Fon +49 30 616534822
Fax +49 30 616534899
www.planundpraxis.de

AUFTRAGGEBER

**Stadt Oldenburg
Stadtplanungsamt**
Fachdienst Stadtentwicklung und
Bauleitplanung
Industriestraße 1a
26121 Oldenburg

VERFASSER

**Stadt + Handel
Dipl.-Ing. Marc Führer
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer
Hannah Eschert, M.Sc.**

Plan+Praxis

Dr.-Ing. Werner Klinge

Dortmund/Leipzig/Berlin
17.11.2022

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
1.1	Zielsetzung	5
1.2	Untersuchungsfragen und Methodik	6
2	Definitionen und Unterarten von Vergnügungsstätten	8
2.1	Definition von Vergnügungsstätten	8
2.2	Unterarten von Vergnügungsstätten	9
3	Rechtliche Rahmenbedingungen	11
3.1	Allgemeine rechtliche Rahmenbedingungen	11
3.2	Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen	12
3.3	Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten	17
4	Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten	22
4.1	Städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten	22
4.2	Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern	23
5	Strukturanalyse	27
5.1	Bestand von Vergnügungsstätten in der Stadt Oldenburg	27
5.2	Standortbewertung der Potenzialbereiche für Vergnügungsstättenansiedlungen in der Stadt Oldenburg	32
5.3	Fazit	92
6	Szenarien für den Umgang mit Vergnügungsstätten	94
6.1	Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/Ortszentren	94
6.2	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Innenstädten/Ortszentren	95
6.3	Fazit	95
7	Zielsetzung und Ansiedlungsempfehlungen	96
7.1	Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel	99
8	Umsetzungsempfehlungen	131
9	Schlusswort	135
	Abbildungsverzeichnis	136
	Tabellenverzeichnis	138
	Literatur- und Quellenverzeichnis	142
	Abkürzungsverzeichnis	143

Das Thema Vergnügungsstätten ist, nachdem es die Stadtplaner bereits in den 1990er Jahren intensiv beschäftigte, heute wieder ein viel diskutiertes Thema in deutschen Kommunen. Zudem wurden in der Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) 2017 und in der Novelle der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2013 entsprechende Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Anlehnung an § 9 Abs. 2a BauGB als § 9 Abs. 2b BauGB aufgenommen. Analog zu den früheren Diskussionen sind erneut vor allem Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten im Fokus der Aufmerksamkeit.

Die Novellierung der Spielverordnung (SpielV) im Jahr 2006 löste starke Ansiedlungsbestrebungen der Spielhallenbranche aus. Die SpielV wurde 2006 zugunsten von erweiterten Aufstellmöglichkeiten für Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeiten novelliert, was einen Grund für den Expansionsschwung darstellt. So ist im Nachgang dieser Novellierung ein bundesweiter Anstieg der Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit, von rd. 5.710 im Jahr 2002 auf rd. 29.694 im Jahr 2018 festzustellen gewesen.¹ Die Aktualität des Themas verdeutlichen auch die steigenden Umsatzzahlen im legalen Glücksspielmarkt. So steigerte sich der Umsatz in den Jahren von 2012 bis 2018 um rd. 9,4 Mio. Euro beziehungsweise (bzw.) um rd. 26 %.²

Auf den zunehmenden Nachfragedruck seitens der Glücksspielbetreiber und fehlende Regulierungsmaßnahmen reagierte die Politik im Jahr 2008 mit dem Beschluss des Glücksspielstaatsvertrags (GlüStV). Dieser formuliert Maßnahmen zur Prävention von Glücksspielsucht und limitiert eine Zunahme an Spielhallen über die Festsetzung einer maximalen Anzahl an Glücksspielkonzessionen. Mit dem Glücksspieländerungsstaatsvertrag (GlüÄndStV) wurde im Jahr 2012 der GlüStV abgelöst. Neben der verstärkten Suchtprävention formuliert der GlüÄndStV zudem eine Ausnahme der Limitierung auf maximal 20 Sportwettlizenzen im Zuge einer siebenjährigen Experimentierklausel, ein Verbot von Mehrfachkonzessionen sowie notwendige Mindestabstände von Spielhallen.³ Das Niedersächsische Glücksspielgesetz (NGLüSpG⁴) sowie seit Januar 2022 auch das Niedersächsische Spielhallengesetz (NSpielhG⁵) konkretisieren den Glücksspielstaatsvertrag und legen als Abstand zwischen Wettvermittlungsstellen bzw. Spielhallen eine Entfernung von mindestens 100 Metern (Luftlinie) fest, welcher von den Kommunen begründet verlängert bzw. verkürzt werden kann. Als Reaktion auf den fortan geltenden Mindestabstand zwischen Spielhallen und Wettbüros treten in den Kommunen mittlerweile neben den Bauanfragen für innerstädtische Flächen auch zunehmend Anfragen für größere Flächen in Gewerbegebieten auf. Mehrere Änderungsversuche des GlüÄndStV als Reaktion auf die Entwicklungen scheiterten in den folgenden Jahren aufgrund einer fehlenden Konsistenz mit dem Europarecht.

¹ Deutsche Hauptstelle für Suchtfragen e.V. 2021.

² Deutsche Hauptstelle für Suchtfragen e.V. 2021.

³ Deutsche Hauptstelle für Suchtfragen e.V. 2020, S. 17.

⁴ vgl. Niedersächsisches Glücksspielgesetz (NGLüSpG), Fassung vom 17. Dezember 2007.

⁵ vgl. Niedersächsisches Spielhallengesetz (NSpielhG), Fassung vom 26. Januar 2022.

Zu Beginn des Jahres 2020 einigten sich die Bundesländer auf eine Novellierung des Glücksspielstaatsvertrags. Im Rahmen des Glücksspielneuregulierungsstaatsvertrags (GlüNeuRStV) werden der Umgang mit dem Online-Glücksspiel reguliert und strengere Regelungen zum Spielerschutz formuliert. Der GlüNeuRStV trat zum 1. Juli 2021 in Kraft.⁶ Vormalig illegale Glücksspiele im Internet, wie beispielsweise Online-Poker oder Online-Automatenspiele, sind seitdem erlaubt, wenn hierbei strenge Regeln zum Spielerschutz berücksichtigt werden. Des Weiteren dürfen Sportwetten auch von privaten Wettunternehmen veranstaltet werden, wobei sich diese um eine entsprechende Erlaubnis bewerben müssen und in einem Erlaubnisverfahren ihre Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit nachweisen müssen.

Die vorgenannten rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der stetig wachsende Nachfragedruck erfordern eine einheitliche strategische Steuerung. Die bundesweiten Trends sind auch in der Stadt Oldenburg zu beobachten. Zuletzt ist die Zahl der Anfragen für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros wieder angestiegen. Um den städtebaulichen Charakter der historischen Altstadt und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) zu erhalten und die Ansiedlungswünsche für Vergnügungsstätten in Oldenburg zukünftig rechtssicher und in städtebaulich verträgliche Standorte lenken zu können, hat die Stadt Oldenburg Stadt + Handel in Kooperation mit dem Planungsbüro Plan + Praxis beauftragt, eine gesamtstädtische Konzeption zur Steuerung von Vergnügungsstätten zu erarbeiten. Neben Vergnügungsstätten werden innerhalb der vorliegenden Konzeption auch Bordelle berücksichtigt.

1.1 ZIELSETZUNG

Ziel des Vergnügungsstättenkonzepts ist es, eine gesamtstädtische Leitlinie für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Oldenburg zu entwickeln, eine einheitliche Bewertungsstruktur für Vergnügungsstättenansiedlungen zu gewährleisten und Transparenz für alle Akteure zu schaffen.

Das Vergnügungsstättenkonzept soll die Stadt Oldenburg in die Lage versetzen, perspektivische Ansiedlungswünsche von Vergnügungsstätten so zu lenken, dass mögliche Störpotenziale, die von ihnen ausgehen können und Konflikte mit anderen Nutzungen zukünftig vermieden werden. Die zukünftigen planerischen Entscheidungen auf Grundlage des gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzepts zu treffen, wird die Rechtssicherheit für Zulässigkeits- oder Ablehnungsentscheidungen erhöhen und es der Stadt Oldenburg ermöglichen eine einheitliche und nachvollziehbare Begründung für die örtliche Bauleitplanung aufzubauen.

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Oldenburg ist in enger Abstimmung zwischen der Verwaltung, Stadt + Handel und Plan+Praxis erarbeitet worden. Das Vergnügungsstättenkonzept ist als übergeordnetes städtebauliches Konzept im Sinne (i. S.) des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB entwickelt worden und stellt, wenn durch das entsprechend politisch legitimierte Gremium beschlossen, einen Abwägungsbelang für die kommunale Bauleitplanung dar.

⁶ vgl. Staatsvertrag zur Neuregulierung des Glücksspielwesens in Deutschland (Glücksspielstaatsvertrag 2021 – GlüStV 2021), Fassung vom 29.10.2020.

Es nimmt daher eine Leitbildfunktion für den Umgang mit Ansiedlungswünschen von Vergnügungsstätten ein und kann im Hinblick auf Einzelfallentscheidungen die Komplexität der Genehmigungsverfahren reduzieren. Für die Kommunikation zwischen Verwaltung, Politik und Investoren kann es als Handlungsleitlinie dienen und bereits im Vorfeld von Bauvoranfragen oder Bauanträgen steuernd wirken.

1.2 UNTERSUCHUNGSFRAGEN UND METHODIK

Zur Zielerreichung und fundierten gesamtstädtischen Konzeptionierung wurden folgende Bausteine bzw. Fragestellungen bearbeitet und die Ergebnisse strukturiert in Berichtsform zusammengefasst.

Rahmenbedingungen

Für die Erarbeitung des Vergnügungsstättenkonzepts werden zunächst die Rahmenbedingungen dargestellt. Besonderes Augenmerk wird dabei folgenden Punkten gewidmet:

- Untersuchungsrelevante Unterarten von Vergnügungsstätten in Oldenburg;
- Rechtliche und städtebauliche Rahmenbedingungen, die für die planerische Steuerung von Vergnügungsstätten zu berücksichtigen sind.

Bestandssituation

Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Oldenburg ist eine flächendeckende, strukturierte Bestandsaufnahme aller Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartiger Betriebe sowie Sexshops mit Videokabinen und deren Standortumfeld. Diese Bestandsaufnahme wird als eine Stichtagserhebung durchgeführt und beinhaltet somit alle im Erhebungszeitraum vorhandenen Vergnügungsstätten⁷.

Dabei sind folgende Aspekte thematisiert worden:

- Aktuelle Anzahl der Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartiger Betriebe sowie Sexshops mit Videokabinen im Stadtgebiet von Oldenburg flächendeckend (differenziert nach jeweiliger Unterart),
- Ansiedlungsschwerpunkte (differenziert nach Stadtteilen und unterschiedlichen Standort- und Baugebieten, Gewerbegebiete, Wohnsiedlungsgebiete, gemischte oder gewerblich geprägte Gebiete usw.),
- Erkennbare städtebauliche Stärken und Schwächen an denjenigen Standorten, an denen Vergnügungsstätten verortet sind oder an denen künftig vermehrt Anfragen zu erwarten sind,
- Städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Problemstellungen, die sich aus der Angebotssituation für Oldenburg ergeben,
- Standortkategorien bzw. Gebietskulissen die einen besonderen stadtplanerischen Handlungsbedarf zur Steuerung darstellen.

⁷ Die Erhebung für das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Oldenburg wurde von Stadt + Handel im Mai 2021 durchgeführt.

Bei der Erhebung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Stadt Oldenburg wurden neben den Vergnügungsstätten selbst auch die unmittelbare Umgebung aufgenommen und entsprechend der obenstehenden Aspekte analysiert.

Ansiedlungsstrategien

Auf Grundlage der Bestandserhebung werden für die Stadt Oldenburg Ansiedlungsstrategien abgeleitet. Dabei werden insbesondere bisherige kommunale Zielsetzungen aus der im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des Vergnügungsstättenkonzepts geführten Abstimmung mit der Stadt Oldenburg berücksichtigt. Im Ergebnis werden Gebietskategorien bzw. konkrete Standortbereiche definiert, die:

- als Positivstandorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bewertet werden,
- als Negativstandorte/Tabuflächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten definiert werden.

Umsetzungs- und Sicherungsinstrumentarium

Für eine Anwendbarkeit der Ansiedlungsstrategien werden Empfehlungen gegeben, wie diese mittels unterschiedlicher bauleitplanerischer Instrumente umgesetzt bzw. dauerhaft gesichert werden können. Des Weiteren werden Empfehlungen für Bereiche ausgesprochen, für die innerhalb des Gebiets der Stadt Oldenburg ein bauleitplanerischer Handlungsbedarf erkennbar ist.

In der nachfolgenden Abbildung sind der Konzeptaufbau und die Methodik des Vergnügungsstättenkonzepts für die Stadt Oldenburg zusammenfassend dargestellt.



Abbildung 1: Konzeptaufbau und Methodik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Definitionen und Unterarten von Vergnügungsstätten

Für eine rechtssichere Anwendung des Vergnügungsstättenkonzepts für die Stadt Oldenburg ist es notwendig, die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungen darzustellen und eine Gliederung unterschiedlicher Unterarten der Vergnügungsstätte vorzunehmen.

2.1 DEFINITION VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Vergnügungsstätten sind bislang nicht gesetzlich definiert und werden, abhängig davon unter welchem Rechtsbereich (beispielsweise (bspw.) Steuerrecht, Baurecht, Jugendschutz) sie betrachtet werden, unterschiedlich abgegrenzt.

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“ bezeichnet werden.“⁸

Eine weitere Definition, die gerade im Hinblick auf die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungsarten dienlich ist, stellt die Folgende dar:

„Vergnügungsstätten im bauplanungsrechtlichen Sinne sind 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.“⁹

In der Praxis ist die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungen nicht immer eindeutig. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten sollte anhand des hauptsächlich im Vordergrund des Betriebs stehenden Zwecks bzw. der im Vordergrund stehenden Nutzungsart orientiert sein.

Vergnügungsstätten sind demnach Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung im Vordergrund steht. Prägende Merkmale sind die kommerzielle Freizeitgestaltung und der Amüsierbetrieb¹⁰. Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Lasertag-Anlagen, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs. Städtebaulich relevant sind diese Nutzungen deshalb, weil sie wegen ihres Besucherkreises und ihres oftmals großen Einzugsbereichs, ihrer in der Regel (i. d. R.) nächtlichen Nutzungszeiten sowie zum Teil

⁸ Weidmann 2011: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten. Vortrag beim vhw Seminar in Dortmund am 11.01.2011.

⁹ Jeromin 1988, S. 15.

¹⁰ vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, Baugesetzbuch, § 4a BauNVO Rn. 58

(z. T.) aufgrund ihrer äußeren Gestalt (zum Beispiel (z. B.) grelle Lichtwerbung) erhebliche Immissionen, insbesondere Lärmbelästigungen, verursachen können. Auch wenn moralische Aspekte oder Belange des Jugendschutzes bei Vergnügungsstätten in der Kommunalpolitik häufig im Vordergrund der Diskussion stehen, sind diese Argumente planungsrechtlich unbeachtlich, weil sie weder städtebaulich noch bodenrechtlich relevant sind.

Des Weiteren gibt es einige „Grenzfälle“ zu denen unterschiedliche Meinungen in Kommentierung, Rechtsprechung und Fachliteratur existieren. Zu diesen gehören unter anderem (u. a.):

- Billardcafés, Bowling-Center, Multiplexkinos (für die gegebenenfalls (ggf.) eine Einzelfallbetrachtung notwendig ist),
- Wettbüros (differenzierte Betrachtung notwendig),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe in Verbindung mit Animierbetrieb (ggf. Vergnügungsstätte) und
- Sexshops (differenzierte Betrachtung mit oder ohne Videokabinen).

Zur praktischen Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungsarten, die einen vergnügungsstättenähnlichen Charakter aufweisen, hilft es i. d. R. sich zu verdeutlichen, welche Nutzungsart den Hauptzweck der geschäftlichen Tätigkeit bildet¹¹. Stehen bspw. in einer Gaststätte mit großzügiger Schank- und Speisearbeitung maximal zwei Spielgeräte, was gemäß (gem.) § 3 SpielV möglich ist, wird diese weiterhin als Schank- und Speisewirtschaft bzw. gastronomische Einrichtung bewertet. Werden allerdings in einem kleinen Ladenlokal zwei Geldspielgeräte aufgestellt und nur wenige Getränke angeboten, stellt dies eine häufig betriebene Form der Umgehung der Einordnung als Spielhalle dar, ohne rechtliche Sanktionsmöglichkeiten.

2.2 UNTERARTEN VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Nachdem zuvor der Begriff Vergnügungsstätte allgemeingültig definiert worden ist, sollen nun die wesentlichen Unterarten von Vergnügungsstätten genauer betrachtet werden.

Trotz der abschließenden Regelung von Vergnügungsstätten in der BauNVO 2021 stellen sich regelmäßig Abgrenzungsfragen zu den Vorhaben, die dem Oberbegriff der Vergnügungsstätten zuzuordnen sind. Schwierigkeiten bereiten Gaststätten mit gelegentlichem Tanzbetrieb, Internetcafés mit Spielmöglichkeiten am Computer, einzelne Geldspielgeräte oder Billardtische in Gaststätten sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, wie Kabarets, Kleinkunsthöfen, Kinos oder Bowling- und Kegelbahnen mit oder ohne gastronomische Nutzungen. Auslegungshilfen bei der Abgrenzung zwischen einer Vergnügungsstätte und einer sportlichen Anlage, aber auch zu Gaststätten mit Tanzgelegenheiten oder Kinos eröffnen der jeweilige Hauptnutzungszweck des Vorhabens, das Mischungsverhältnis der verschiedenen Nutzungen, ggf. auch das Programm einer Einrichtung und die ortsübliche Nutzung. Sofern es sich um städtebaulich unproblematische Nutzungen wie Billardcafés, normale Kinos ohne pornografisches Programm, Gaststätten mit gelegentlichen Tanzveranstaltungen oder einer gastronomischen Nutzung zugeordnete Kegelbahnen handelt, können diese Vorhaben nach

¹¹ vgl. BVerwG Beschluss vom 18.03.1991 – AZ 1 B 30/91.

ihrer Hauptnutzung als Schank- und Speisewirtschaft oder als Anlage für kulturelle Nutzungen in nahezu allen Baugebieten zugelassen werden¹².

Grundsätzlich kann die Nutzungsart Vergnügungsstätte in die Unterarten „Spiel“, „Freizeit“ und „Erotik“ differenziert werden (s. Tabelle 1). Diese Kategorisierung ist bzgl. der Beurteilung der Auswirkungen dieser Nutzungen zu beachten. Die Auswirkungen betreffen sowohl ihre gesellschaftliche Akzeptanz als auch ihre städtebaulichen Folgen und den bei Spielhallen und Wettbüros wichtigen Gefährdungen durch die Spielsucht.

Tabelle 1: Klassifizierung unterschiedlicher Vergnügungsstätten

	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	
Erotik	Stripteaselokale	x	
	Videoshows	x	
	Sexkinos	x	
	Swingerclubs	x	
	Bordelle		x
	Sexshops		x

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die Tabelle 1 verdeutlicht zum einen die Klassifizierung der verschiedenen Vergnügungsstätten in die genannten Unterarten, zum anderen wird in der Tabelle ein Überblick gegeben, welche Nutzungsarten i. d. R. als Vergnügungsstätte zu betrachten sind. Für die Erarbeitung des Vergnügungsstättenkonzepts wird die o. g. Systematik verwendet. Die „Grenzfälle“ werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall beurteilt.

¹² vgl. Klinge, in: Bleicher/Bunzel/Engel/Finkeldei/Wecker, Baurecht, § 4a Ziff. 22.34a, Carl Link Kommunalverlag, Loseblattsammlung, 10.9.2011.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für die Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzepts sind einige rechtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die im folgenden Kapitel dargelegt werden. Hierzu gehören insbesondere die bauplanungsrechtlichen Vorgaben in Hinblick auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten welche in Kapitel 3.2 näher erläutert werden.

3.1 ALLGEMEINE RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Neben den bauplanungsrechtlichen Regelungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind weitere rechtliche Rahmenbedingungen, insbesondere gewerberechtliche Vorgaben, zu beachten.

Die gewerberechtliche Erlaubnis für den Betrieb von Vergnügungsstätten ist von der baurechtlichen Beurteilung unabhängig zu betrachten und selbstständig zu erteilen oder zu versagen. Die Beurteilung einer Spielhalle bzw. der gewerberechtlichen Konzession gem. § 33i Gewerbeordnung (GewO) kann demnach unterschiedlich zur baurechtlichen Zulässigkeit ausfallen¹³. Innerhalb der gewerberechtlichen Erlaubnis sind auch die Anforderungen des GlüÄndStV bzw. der entsprechenden Ausführungsgesetze der Länder sowie die Regelung der SpielV zu beachten. Die gewerberechtliche Erlaubnis gem. § 33i GewO ist ein gebundener Verwaltungsakt, sodass der zuständigen Behörde kein Ermessensspielraum gewährt wird – eine steuernde Wirkung kann durch diese folglich nicht erzielt werden.

Auf den eingangs bereits angesprochenen Entwicklungsdruck von Seiten der Spielhallenbetreiber haben die Länder der Bundesrepublik Deutschland¹⁴ mit der Aufstellung des Ersten Staatsvertrages zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland – kurz: Erster GlüÄndStV – reagiert, welcher zum 01.07.2012 in Kraft getreten ist. Der Erste GlüÄndStV trifft – abweichend zu seinem Vorgänger – auch Regelungen zu Spielhallen. So wird u. a. die Vergabe von sog. Mehrfachkonzessionen für Spielhallen untersagt (s. § 25 Erster GlüÄndStV)¹⁵. Weiterhin enthält der Erste GlüÄndStV eine sog. Experimentierklausel für Wettbüros, welche erstmals die Vergabe von begrenzten Konzessionen an Anbieter von Wettbüros ermöglicht. Die einzelnen Länder waren demzufolge aufgefordert Ausführungsgesetze zum Ersten GlüÄndStV zu erarbeiten.

Am 1. Juli 2021 ist der Staatsvertrag zur Neuregulierung des Glücksspielwesens in Deutschland (Glücksspielstaatsvertrag 2021) in Kraft getreten. Demnach sind vormals illegale Glücksspiele im Internet, wie beispielsweise Online-Poker oder Online-Automatenspiele, künftig erlaubt. Dabei werden auch strenge Regeln zum Spielerschutz berücksichtigt. Des Weiteren dürfen Sportwetten auch von priva-

¹³ vgl. Brandenburg; Brunner 2010: 1851.

¹⁴ Mit Ausnahme des Landes Schleswig-Holstein.

¹⁵ Das Verbot der Mehrfachkonzession untersagt die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist.

ten Wettunternehmen veranstaltet werden, wobei sich diese um eine entsprechende Erlaubnis bewerben müssen und im Erlaubnisverfahren ihre Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit nachweisen müssen¹⁶.

Seit dem 15.10.2020 werden in Deutschland Lizenzen an Buchmacher und Wettunternehmen für Sportwetten vergeben. Nach der neuen Rechtslage können Wettunternehmer nach dem Glücksspielstaatsvertrag zugelassen werden, wenn die zuständige Glücksspielaufsichtsbehörde einem Erlaubnisantrag zugestimmt hat und ein Wettbürobetreiber mit einem lizenzierten Wettunternehmer an einem planungsrechtlich zulässigen Standort und einer erteilten Baugenehmigung ein Wettbüro eröffnen. Dabei nimmt das Wettbüro üblicherweise als Wettanbieter (nicht Veranstalter!) die Sportwetten der Kunden entgegen und wickelt dann die angenommenen Wetten für diese Spieler mit dem Wettunternehmen ab.

In Niedersachsen wird der Glücksspielvertrag durch das Niedersächsische Glücksspielgesetz (NGLüSpG) vom 17. Dezember 2007, welches in den folgenden Jahren mehrfach geändert wurde, umgesetzt. In diesem wird u.a. ein Mindestabstand von 100 Meter (m) Luftlinie zwischen Spielhallen festgelegt, jedoch kann dieser Wert durch eine Verordnung der Gemeinden auf 50 bis 500 m Luftlinie verändert werden, sofern ein öffentliches Bedürfnis oder besondere örtliche Verhältnisse vorliegen. Das niedersächsische Glücksspielgesetz wurde im Jahr 2020 geändert, sodass während einer Übergangsfrist bis zum 30. Juni 2021 wieder der Betrieb von zwei Spielhallen in Mehrfachkomplexen zulässig war.

Die obenstehenden gewerberechtlichen Rahmenbedingungen sind lediglich bei der gewerberechtlichen Prüfung der Vergnügungsstätte beachtlich und können hinsichtlich des Abstands der Spielhallen untereinander und zu schutzwürdigen Nutzungen, wie Bildungs- oder sozialen Einrichtungen, steuernde Wirkung erzeugen. Einzelne Regelungen sind jedoch rechtlich nicht unumstritten und stehen auf dem gerichtlichen Prüfstand. Deshalb ist es umso wichtiger, neben den gewerberechtlichen Steuerungsinstrumenten, zusätzlich bauleitplanerische Steuerungsinstrumente für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzusetzen, die u.a. auch Aussagen zu Wettbüros eröffnen. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Oldenburg dient diesen bauleitplanerischen Steuerungsinstrumenten daher als wichtige Planungsgrundlage.

3.2 BAUPLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Eine steuernde Wirkung über die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bleibt dem Bauplanungsrecht vorbehalten. Die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen bezüglich der Steuerung von Vergnügungsstätten werden in diesem Kapitel erörtert. Dabei wird in der Anwendung des Bauplanungsrechts zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden. Die Differenzierung nach dieser sog. Kerngebietstypik wird im Folgenden erläutert.

¹⁶ vgl. Staatsvertrag zur Neuregulierung des Glücksspielwesens in Deutschland (Glücksspielstaatsvertrag 2021 – GlüStV 2021), Fassung vom 29.10.2020.

3.2.1 Kerngebietstypische Vergnügungsstätten

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 nur in Kerngebieten allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 2021) und können in Gewerbegebieten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 2021) ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2.2 Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Im Gegensatz zu den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten haben die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 2021 einen geringeren Einzugsbereich und eine geringere Größe (i. d. R. bezogen auf die Flächendimensionierung). Hierunter sind im Wesentlichen Vergnügungsstätten zu fassen, die der „üblichen“ Betätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel dienen. Als Beispiel kann ein Tanzlokal, das vornehmlich von Einwohnern des Stadtviertels genutzt wird und nicht die typischen Merkmale einer Diskothek aufweist, herangezogen werden.

In der Praxis bereitet die Unterscheidung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten z. T. erhebliche Schwierigkeiten, so dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauanfragen zu Vergnügungsstätten in einigen Fällen nicht eindeutig bestimmen lässt. Ableitend aus Fachliteratur, Rechtsprechung und Kommentierung lassen sich folgende Aussagen zur Abgrenzung von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten treffen.

3.2.3 Abgrenzung von kerngebietstypischen zu nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten

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 rd. 100 Quadratmeter (m²) Nutzfläche¹⁷. In Verbindung mit der heute geltenden Fassung der SpielV 2006 liegt die maximale Anzahl an Geldspielgeräten in nicht kerngebietstypischen Spielhallen bei acht (8 Geldspielgeräte * 12 m² Nutzfläche = 96 m² Nutzfläche), wohingegen die Anzahl der Geldspielgeräte unter der alten Fassung der SpielV bei sechs lag (6 Geldspielgeräte * 15 m² Nutzfläche = 90 m²).

Die 100 m² Nutzfläche stellt keinen fest definierten Wert dar, kann jedoch in der Praxis als erster Anhaltswert herangezogen werden, um zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Spielhallen zu differenzieren¹⁸.

¹⁷ vgl. BVerwG Beschluss vom 28.07.1988 – AZ 4 B 119.88; BVerwG Urteil vom 21.02.1983 – AZ 4 C 31.83 und BVerwG Urteil vom 20.08.1992 – AZ 4 C 57.89 (Nutzfläche umfasst keine Nebenräume, Toiletten, oder dem Spieler nicht zugängliche Räume).

¹⁸ vgl. Brandenburg; Brunner 2010: 1851. In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass in jüngster Zeit verwaltungsgerichtliche Rechtsprechungen ergingen, die die Schwelle von 100 m² Nutzfläche für

In der Praxis sollte bei der Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, insbesondere bei Spielhallen, der Einzelfall betrachtet und die Bewertung vor dem Hintergrund der Systematik der BauNVO 2021 getroffen werden. 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.

Für die Abgrenzung von kerngebietstypischen zu nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit (insbesondere Diskotheken) bedeuten die obigen Ausführungen, dass diese regelmäßig als kerngebietstypisch einzuordnen sind, wenn sie als zentraler Dienstleistungsbetrieb einen größeren Einzugsbereich besitzen und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sind oder jedenfalls erreichbar sein sollen. Für diese Beurteilung wird in erster Linie die Größe des Betriebes maßgeblich sein. Kennzeichnende Merkmale sind bei einer Diskothek ferner die Raumgröße, die Größe der Tanzfläche und die Zahl der Besucherplätze. 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.

3.2.4 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind nach öffentlichem Baurecht zulässig, wenn sie sowohl die planungsrechtlichen Anforderungen der §§ 29 ff. BauGB als auch der jeweiligen Landesbauordnung erfüllen. Eine Vergnügungsstätte ist insgesamt nur dann zulässig, wenn das Vorhaben gewerberechtlich eine Konzession erhält (siehe (s.) Kapitel 3.1), zugleich alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt und an dem geplanten Standort nach dem Bauplanungsrecht – §§ 30, 33 oder 34 BauGB – zulässig ist. Stellschrauben für die Steuerung von Vergnügungsstätten eröffnen den Städten und Gemeinden grundsätzlich das Bauplanungsrecht, eingeschränkt das Bauordnungsrecht und bzgl. Spielhallen die Gewerbeordnung. Im Folgenden soll auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eingegangen werden, da die räumlichen Steuerungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet im Wesentlichen in diesem Rechtsgebiet zu sehen sind. Bauplanungsrechtlich muss in Hinblick auf Ansiedlungsbestrebungen von Vergnügungsstätten auf zwei unterschiedliche Zulässigkeitsmaßstäbe eingegangen werden. Zum einen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB, der abschließend die Zulässigkeit der Art der Nutzung regelt und zum anderen im sog. unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

die Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen vor dem Hintergrund der 2006 geänderten SpielV in Frage stellen (vgl. VGH-BW Urteil vom 22.02.2011 – AZ 3 S 445/09).

3.2.5 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans wird die Zulässigkeit der Art der Nutzung (sofern im Bebauungsplan festgelegt) über die in den §§ 2 – 11 BauNVO definierten Baugebieten bestimmt. In der heute gültigen BauNVO 2021 sind Vergnügungsstätten als eigenständige Nutzungsart aufgenommen und damit die Zulässigkeit für die einzelnen Gebietskategorien der BauNVO abschließend festgelegt. Nach der BauNVO 2021 sind Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen, als Unterart von Vergnügungsstätten, in folgenden Gebietskategorien zulässig:

In Kerngebieten gem. § 7 BauNVO 2021

Kerngebiete (MK) dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Sie sind gem. BauNVO das einzige Baugebiet, in denen Vergnügungsstätten jeglicher Art allgemein zulässig sind – und dies bereits seit der ersten BauNVO 1962.

In Mischgebieten gem. § 6 BauNVO 2021

In Mischgebieten (MI) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 2017 (also nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) nur in jenen Teilen des Gebiets allgemein zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Eine Definition, wann ein Gebiet überwiegend gewerblich geprägt ist, gibt der Gesetzgeber normativ nicht vor. Aus der Zweckbestimmung des Mischgebiets kann jedoch abgeleitet werden, dass eine gewerbliche Prägung vorliegt, wenn der Anteil von Handel, Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe qualitativ wie quantitativ deutlich mehr als die Hälfte der zulässigen Nutzungen des Mischgebiets einnimmt. Außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Gebiete eines Mischgebiets sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme liegt im Ermessen der Behörde, wobei in die Entscheidung nur städtebauliche und nachbarschützende Belange einfließen dürfen. Bei der Erteilung von Ausnahmen ist allerdings äußerste Sorgfalt geboten, da sich durch Ausnahmeregelungen Präzedenzfälle für zukünftige Anträge ableiten lassen können, wodurch das vom Gesetzgeber gewährte Ermessen bei künftigen Anträgen stark eingeschränkt werden kann.

In Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO 2021

In Gewerbegebieten (GE) sind sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Auch hier gilt, dass in die Ausnahmeentscheidung nur städtebauliche Gründe einfließen dürfen.

In besonderen Wohngebieten gem. § 4a BauNVO 2021, Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO 2021 und urbanen Gebieten gem. § 6a BauNVO 2021

Sowohl in besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD) und urbanen Gebieten (MU) sind mischgebietsverträgliche Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

In Kleinsiedlungsgebieten gem. § 2 BauNVO 2021, Reinen Wohngebieten gem. § 3 BauNVO 2021, Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO, Dörflichen Wohngebieten gem. § 5a BauNVO 2021 und Industriegebieten gem. § 9 BauNVO 2021

In Kleinsiedlungsgebiete (WS), Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiet (WA), Dörfliche Wohngebiete (MDW) und Industriegebiete (GI) sind sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein nicht zulässig.

Die Zulässigkeit nach BauNVO 2021 lässt sich - wie in Tabelle 2 dargestellt - zusammenfassen.

Tabelle 2: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten der BauNVO 2021

Baugebiete BauNVO 2021	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlungen	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 3 Reines Wohngebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4a Besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 5a Dörfliche Wohngebiete	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiet (überwiegend Wohnen)	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiet (überwiegend Gewerbe)	<u>zulässig</u>	nicht zulässig
§ 6a Urbane Gebiete	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 7 Kerngebiet	<u>zulässig</u>	<u>zulässig</u>
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 11 Sonstige Sondergebiete	abhängig von der Zweckbestimmung	abhängig von der Zweckbestimmung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB

Für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für den sog. unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB müssen zwei Gruppen unterschieden werden:

Vorhaben, die gem. § 34 Abs. 2 BauGB bewertet werden

Lässt sich der Bereich, in dem das Vorhaben bzw. die Vergnügungsstätte realisiert werden soll und für den es keinen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB gibt, aufgrund seiner vorhandenen Strukturen in eine Gebietskategorie der BauNVO einordnen,

ist die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung aus der derzeit gültigen Fassung der BauNVO 2021 abzuleiten (siehe oben).

Vorhaben, die gem. § 34 Abs. 1 BauGB bewertet werden

In den Fällen, in denen kein Bebauungsplan vorliegt und sich das Grundstück (für das eine Vergnügungsstätte zur Genehmigung vorliegt) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB befindet, das keinem Baugebietstyp der BauNVO entspricht, ist eine Vergnügungsstätte zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. In diesen heterogenen Gebieten ist für die Bestimmung der Eigenart die konkret vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur ausschlaggebend. Bebauung, die die Umgebung nicht prägend beeinflusst, wird in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt. Eine Ausnahme hiervon bildet der sogenannte Fremdkörper, nach der Fremdkörperrechtsprechung wird er nicht in die prägende Bebauung einbezogen, wenn die vorhandene Nutzung wegen ihres Charakters als Fremdkörper wirkt¹⁹. Ein wesentliches Kriterium für die Zulässigkeit ist die Vorprägung des Gebiets. Ist innerhalb des Gebiets bereits eine Spielhalle bzw. Vergnügungsstätte vorhanden, wird es umso schwieriger, eine weitere Ansiedlung planungsrechtlich abzulehnen. Ist noch keine Vergnügungsstätte vorhanden, ist eine Ansiedlung planungsrechtlich unzulässig, wenn das Vorhaben bewältigungsbedürftige Spannungen nach dem Harmonie-Urteil des Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) erzeugt²⁰.

3.3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

Wie bereits dargestellt, ist eine Steuerung von Vergnügungsstätten an städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet auf Grundlage der Gewerbeordnung und des Glücksspielstaatsvertrags 2021 lediglich eingeschränkt möglich.

So können über die gewerberechtlichen Regelungen lediglich Mindestabstände unter Spielhallen sowie Abstände zu schutzwürdige Nutzungen sichergestellt werden. Einzelne Regelungen sind in dem Zusammenhang jedoch rechtlich nicht unumstritten und stehen auf dem gerichtlichen Prüfstand. Der konkrete Standort von Vergnügungsstätten und ein Nutzungsausschluss von Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen, kann jedoch nur über die Bauleitplanung erfolgen.

¹⁹ vgl. BVerwG Urteil vom 7. 12. 2006 – AZ 4 C 11/05.

²⁰ BVerwGE 55, 369 = DVBl 1978, 815

Gewerbe- und glücksspielrechtliche Vorgaben	Baurechtliche Steuerung
Suchtprävention Kinder- und Jugendschutz ▪ Glücksspielstaatsvertrag 2021 (GlüStV) ▪ Niedersächsisches Glücksspielgesetz (NGLüSpG) ▪ Niedersächsisches Spielhallengesetz (NSpielhG) → Standortunabhängige Vorgaben: im Fokus stehen überwiegend <u>soziale und moralische Abwägungen</u>	Geordnete städtebauliche Entwicklung ▪ Bauleitplanerische Steuerung ▪ Trotz Spielhallengesetz Steuerung erforderlich, weil nur Spielhallen geregelt → Standortbezogene Steuerung: im Fokus stehen überwiegend <u>städtebauliche Aspekte</u> → Aber mitbedenken: Abstandsregelungen zwischen Spielhallen gem. NSpielhG (i.d.R. 100 m, (möglich zu verkürzen oder zu verlängern auf 50 bzw. 250 m)

Abbildung 2: Steuerungsinstrumente für Vergnügungsstätten

Quelle: Stadt + Handel 2022

So eröffnet das Bauplanungsrecht die Möglichkeit, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Spielhallengesetze, räumlich zu steuern. Es muss allerdings beachtet werden, dass ein gesamtstädtischer Ausschluss von Vergnügungsstätten über bauplanungsrechtliche Instrumente aufgrund der grundgesetzlich garantierten Gewerbefreiheit nach Art. 12 Grundgesetz (GG) und aufgrund des Schutzes des Eigentums nach Art. 14 GG nicht zulässig ist²¹. Instrumente, die das Bauplanungsrecht zur räumlichen Steuerung von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten bereitstellt, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

²¹ vgl. BVerwG Beschluss vom 22.5.1987 – AZ 4 N 4/86.

Tabelle 3: Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten

Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

- Einschränkungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit gem. § 1 Abs. 5 – Abs. 9 BauNVO durch Bebauungspläne.
- Erteilung oder Versagung einer im Baugebiet nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätte.
- Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB: Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB ein einfacher Bebauungsplan auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts aufgestellt werden, der schädliche Nutzungen (wie bspw. Spielhallen oder andere Vergnügungsstätten) ausschließt.
- Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2b BauGB: Zum Schutz von Wohnnutzungen oder anderer schutzbedürftiger Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder zum Schutz der sich aus den vorhandenen Nutzungen ergebenden städtebaulichen Funktion eines Gebietes (insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten) kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten oder bestimmter Arten von Vergnügungsstätten geregelt wird.
- Für Bebauungspläne, die noch unter älteren Fassungen der BauNVO aufgestellt wurden: Umstellung auf die derzeit geltende Fassung der BauNVO 2021 und ggf. ergänzende Regelungen zur Feinsteuerung.
- Anwendung von Plansicherungsinstrumenten während der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Zurückstellung gem. § 15 BauGB und der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB
- Als „ultima ratio“ kann eine Ablehnung einer Vergnügungsstätte, die im Baugebiet gem. BauNVO zulässig wäre, auf Grundlage des § 15 BauNVO erteilt werden. Hier ist allerdings genau zu prüfen, ob die in § 15 Abs. 1 und 2 BauNVO benannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Viele Kommunen im Bundesgebiet haben in den letzten Jahren sukzessiv nur mit Hilfe der oben genannten Instrumente die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, oder als Unterart Spielhallen, verhindert. Auf Dauer birgt dieses Vorgehen allerdings die Gefahr, dass sich die Städte und Gemeinden bei einem möglichen Klageverfahren dem Vorwurf der Negativplanung ausgesetzt sehen. Dies betrifft vor allem Kommunen, die sich nicht auf ein Vergnügungsstättenkonzept berufen können, welches sowohl Positiv als auch Negativräume festlegt und somit Vergnügungsstätten ggf. an Standorten zulassen müssen, an denen sie diese aus städtebaulicher Sicht nicht zulassen möchten.

Auch in Gebieten in denen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind, ist die Berufung auf ein Vergnügungsstättenkonzept ratsam. Das Baugesetzbuch räumt den Kommunen in § 31 BauGB im Zuge der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans folgendes Ermessen ein:

„Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.“²²

Hinsichtlich der Art der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die Regelungen der BauNVO abschließend. Zu den übrigen Festsetzungsmöglichkeiten nach der BauNVO gelten die dort abschließenden Regelungen zur Zulässigkeit von Ausnahmen von Festsetzungen. Die Erteilung einer Ausnahme durch die

²² vgl. § 31 Abs. 1 BauGB.

Bauaufsichtsbehörde setzt also eine im Bebauungsplan enthaltene Ausnahmeregelung voraus, die nach Art und Umfang bestimmt sein muss. Bei der Erteilung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung. Ausnahmeregelungen können ergänzend zu den in allen Baugebieten getroffenen Ausnahmen durch eine Feinsteuerung weitergehend gesteuert werden.

Die Zulässigkeit von Ausnahmen von der Art der baulichen Nutzung ergibt sich folglich aus den Gebietsvorschriften der BauNVO. Beachtlich ist hierbei, dass die Stadt die Ausnahme regelmäßig im Bebauungsplan festsetzt und für deren planungsrechtliche Zulässigkeit Gesichtspunkte der städtebaulichen Vertretbarkeit und die Bedeutung der Festsetzung für das planerische Gesamtkonzept heranzieht. Die beiden genannten Punkte werden wiederum durch ein Vergnügungsstättenkonzept mitbestimmt. Bei dem hier anzuwendenden Regel-Ausnahme-Konzept kommt es auf das Verhältnis der allgemein zulässigen zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen an. Den Ausnahmen darf keine baugebietsprägende Bedeutung zukommen. Der Gebietscharakter darf also nicht durch die Ausnahmen umkippen. Hilfestellung liefert hier § 15 BauNVO, der auch für Ausnahmen Anwendung findet. Letztlich ist somit die Gebietsverträglichkeit für eine Ausnahme entscheidend, wobei die Prüfung anhand der zuvor genannten Aspekte für den konkreten Einzelfall zu erfolgen hat.

Die Zulassung einer Ausnahme ist nach herrschender Meinung nicht vom Vorliegen einer atypischen Situation abhängig. Eine Ausnahme ist nur zulässig, wenn sie nach den Verhältnissen des Einzelfalls nach Lage, Anzahl, Größe, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets ausnahmsweise nicht widerspricht. Nur städtebauliche Gründe können eine Ausnahme rechtfertigen. Auch öffentliche Belange (wie z. B. das Vergnügungsstättenkonzept) und nachbarschaftliche Interessen sind bei der Ausnahmeentscheidung zu berücksichtigen.

Dem Ermessen, dass der Kommune durch den § 31 Abs. 1 BauGB vom Gesetzgeber eingeräumt wird, ist daher ein enges Korsett angelegt. So darf die Kommune im Falle der Verweigerung einer Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB nur städtebauliche Gründe heranziehen. Sind diese nicht gegeben, wird das eingeräumte Ermessen ggf. auf „Null“ reduziert. Um sich nicht dem Vorwurf eines Ermessensfehlers gem. § 114 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ausgesetzt zu sehen, ist die Kommune somit gezwungen, eine ungewollte Nutzung zuzulassen.

Auch bei einer proaktiven Steuerung von Vergnügungsstättenansiedlungen mittels der bauleitplanerischen (Fein-)Steuerung gem. § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO sind städtebauliche Gründe oder besondere städtebauliche Gründe heranzuziehen, was in der Praxis regelmäßig eine Herausforderung darstellt.

Soweit sich aufgrund der Zulässigkeit oder der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten negative Auswirkungen im Hinblick auf den Schutz und die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs ergeben ist es zudem möglich, auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, welcher den zentralen Versorgungsbereich vor den mit Vergnügungsstätten einhergehenden Auswirkungen (insbesondere Trading-Down-Effekte und die Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben durch Spielhallen) schützen soll. Die unabdingbare Voraussetzung für eine Steuerung nach § 9 Abs. 2a BauGB ist, dass es sich um den Schutz oder die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs

handeln muss. Andere Planungsziele, wie z. B. der Schutz der Wohnruhe vor Lärm-belästigungen, können hier nicht herangezogen werden.²³

Im Zuge der BauGB-Novelle 2013 ist der § 9 Abs. 2b BauGB eingefügt worden, welcher in Anlehnung an § 9 Abs. 2a BauGB die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Steuerung von Vergnügungsstätten, ermöglicht. In diesem einfachen Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen, wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten,
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets oder
3. eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten

zu verhindern.²⁴

Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der oben genannten bauleitplanerischen Instrumente dient der Stadt Oldenburg die vorliegende Konzeption zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Bei entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt entfaltet es seine Wirkung als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist als besonderer Abwägungsbelang in die Bauleitplanung der Stadt einzustellen.

²³ vgl. Mitschang 2012, 426.

²⁴ vgl. Ausführungen zu § 9 Abs. 2b BauGB im Gesetzentwurf zum BauGB; Stand Bundesrat Drucksache 474/12 vom 10.08.2012.

Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten

Auch wenn Vergnügungsstätten eine Nutzung sind, die grundsätzlich eine Daseinsberechtigung im städtischen Gefüge besitzen, können von ihnen erhebliche Störungen für andere Nutzungen ausgehen, die es planerisch zu minimieren gilt. Nachdem im vorhergehenden Kapitel die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Thematik der Vergnügungsstätten erläutert wurden, werden in diesem Kapitel die städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten und die Standortpräferenzen von Spielhallenbetreibern dargestellt. Die städtebaulichen Störpotenziale sind je nach Art der Vergnügungsstätte sehr unterschiedlich und bedürfen einer Einzelfallbetrachtung vor Ort.

4.1 STÄDTEBAULICHE STÖRPOTENZIALE VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Störpotenziale, die regelmäßig im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten auftreten können und städtebauliche Herausforderungen mit sich bringen, sind in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 4: Aktuelle städtebauliche Herausforderungen durch Vergnügungsstätten

Störpotenziale	▪ Trading-Down-Effekte (Einschränkung der Angebotsvielfalt, Abwertung des Umfelds) in ZVBs ▪ Verdrängung (z. B. von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in Innenstädten und von Gewerbebetrieben in Gewerbegebieten) ▪ Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges infolge der höheren Zahlungsbereitschaft der Betreiber für die Anmietung entsprechender Immobilien ▪ Flächenverbrauch von zweckbestimmten Flächen (z. B. Gewerbeflächen) ▪ Lärmbelästigung durch An- und Abfahrverkehr und lange Öffnungszeiten ▪ Störung des Ortsbildes durch auffällige Werbung und ortsuntypische Gestaltung ▪ Imageverlust eines Gebiets ▪ Mangelhafte Integration ins Stadtbild (geschlossene Fensterfronten, begrenzte Zugänglichkeiten) ▪ Weitere einzelfallabhängige Störungen und Konflikte
----------------	--

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die aufgeführten möglichen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten sind insbesondere bei der Unterart Spielhalle anzunehmen. So weisen Spielhallen regelmäßig ein hohes Störpotenzial auf. Zudem ist gerade im Bereich der Spielhallen in den letzten Jahren ein Anstieg der Genehmigungsanfragen zu verzeichnen. Ein Grund hierfür mag in der Änderung der SpielV 2006, welche die rechtliche Grundlage für den Betrieb von Spielhallen darstellt, liegen.

Ein Trend, der auch in anderen Branchen zu beobachten ist, ist eine Marktkonzentration und die damit verbundene Tendenz zu Spielhallen mit mehrfacher Konzession für einen Standort – sog. Entertainmentcenter. Diese siedeln sich aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs (Grundstücksflächen ab 1.500 m²) bevorzugt in Gewerbegebieten oder großen innerstädtischen Ladenflächen an und zielen auf ein breiteres Publikum als die kleineren und älteren Spielhallen ab. Wie bereits in Kapitel 3 dargestellt, hat der Gesetzgeber auf diese Entwicklung durch den

GlüÄndStV und die Aufnahme von § 9 Abs. 2b BauGB bereits reagiert. Dies hat jedoch dazu geführt, dass in zahlreichen Kommunen als Ausweichbewegung stattdessen ein deutlicher Anstieg der Anfragen von Wettbüroanbietern festgestellt werden kann.

Ebenso ergeben sich städtebauliche Störpotenziale aus Vergnügungsstätten der Unterart Erotik und Freizeit, wobei bei letzterer insbesondere Diskotheken und diskothekenähnliche Betriebe ein hohes städtebauliches Störpotential aufweisen können. Die nachfolgende Tabelle 5 gibt eine nach den Unterarten differenzierte Übersicht über die möglichen Störpotentiale von Vergnügungsstätten.

Tabelle 5: Aktuelle städtebauliche Herausforderungen durch Vergnügungsstätten

Störpotenzial mit städtebaulichen Auswirkungen	Unterart Spiel	Unterart Freizeit	Unterart Erotik (inkl. Sexshops*)	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				

Quelle: Darstellung Stadt + Handel *Sexshops ohne Videokabinen sowie Bordelle sind entspr. Tabelle 1 als Gewerbetriebe einzuordnen.

4.2 STANDORTPRÄFERENZEN VON VERGNÜGUNGSSTÄTTENBETREIBERN

In den folgenden Tabellen sind die allgemeinen Anforderungen der unterschiedlichen Betriebstypen an ihren jeweiligen Standort dargestellt. Unterschieden wurde hierbei, wie bereits in den vorherigen Kapiteln, nach den Unterarten Spiel, Freizeit

und Erotik. Soweit möglich wurden zur genauen Beschreibung der Standortanforderungen Expansionsleitfäden²⁵ ausgewertet. Sofern diese für entsprechende Betriebstypen nicht verfügbar waren, wird auf Basis allgemeiner Anforderungen von vergleichbaren Betriebstypen und Branchen argumentiert.

Tabelle 6: Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“

Unterart	Art	Standortanforderungen
Spiel	Spielhallen/Casinos	▪ Lagen mit guter Erkenn-, Einseh- und Erreichbarkeit ▪ Nähe zu Einzelhandels-, Gastronomie- und anderen Vergnügungsbetrieben ▪ Objekteigene PKW-Stellplätze ▪ gute verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)
	Wettbüros	▪ Nähe zu Einzelhandels-, Gastronomie- und anderen Vergnügungsbetrieben ▪ Nähe zu Wohngebieten, da häufig auf Stammpublikum ausgerichtet ▪ gute verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung an das ÖPNV-Netz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

²⁵ Im Rahmen von Expansionsleitfäden definieren Betreiber bestimmte Kriterien, deren Erfüllung die Voraussetzung für eine erfolgreiche Ansiedlung darstellt. Hierbei werden beispielsweise Aussagen zur verkehrlichen Lage, dem Grundstücks- und Gebäudezuschnitt oder auch dem Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet gemacht.

Tabelle 7: Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“

Unter- art	Art	Standortanforderungen
Freizeit	Diskotheken	▪ große Stellplatzflächen, was i.d.R. Gewerbegebiete erfüllen ▪ gute verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung an das ÖPNV-Netz ▪ häufig Zwischen- und Nachnutzung von Gewerbeimmobilien ▪ Einschränkung durch Lärmbelastung
	Multiplexkinos	▪ Hohe Stellplatz- und Flächenanforderungen ▪ Hoch frequentierte Lagen in Innenstadtnähe oder nahe anderer Frequenzbringer ▪ Ansiedlungen in Gewerbegebieten soweit Synergien mit anderen Freizeitbetrieben möglich sind
	Bowlingcenter*	▪ Hohe Stellplatz- und Flächenanforderungen, was i.d.R. Gewerbegebiete erfüllen
	Billardclubs*	▪ Nähe zu weiteren Gastronomiebetrieben
	Nachtlokale*	▪ Keine speziellen Standortanforderungen ▪ Einschränkung durch Immissionsbelastung
	Varietés*	▪ Gute verkehrliche Erreichbarkeit, da große Einzugsbereiche ▪ I.d.R. in der Nähe zu Bahnhöfen und/ oder Einfallstraßen
	Nacht-/Tanzbars	▪ Keine speziellen Standortanforderungen aufgrund der Breite des Angebots ▪ gute verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung an das ÖPNV-Netz
	Hochzeitssäle	▪ Hohe Stellplatzanforderungen ▪ Häufig als Nach- oder Zwischennutzung von Gewerbeimmobilien
	Lasertag-Anlagen	▪ Hohe Stellplatzanforderungen ▪ Ansiedlung in Gewerbegebieten soweit Synergien mit anderen Freizeitbetrieben möglich sind

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *je nach Ausprägung Gewerbebetrieb.

Tabelle 8: Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Erotik“

Unterart	Art	Standortanforderungen
Erotik	Stripteaselokale	- Nähe zu anderen Betrieben des Erotikbereichs zur Ausschöpfung von Synergieeffekten - Nähe zu überörtlichen Verkehrsknotenpunkten
	Videoshows	- Nähe zu anderen Betrieben des Erotikbereichs zur Ausschöpfung von Synergieeffekten - Nähe zu überörtlichen Verkehrsknotenpunkten
	Sexkinos	- Nähe zu anderen Betrieben des Erotikbereichs zur Ausschöpfung von Synergieeffekten - Nähe zu überörtlichen Verkehrsknotenpunkten
	Swingerclubs	Keine speziellen Standortanforderungen
	Bordelle (Gewerbebetrieb)	- Gewerbe- und Industriegebiete mit einer ausreichend hohen Mantelbevölkerung - Nähe zu überörtlichen Verkehrsknotenpunkten - Aufgrund weiter Spannbreite der Angebote (Wohnungsprostitution bis hin zu exklusiven Clubs) unterschiedliche Standortanforderungen
	Sexshops (Gewerbebetrieb)	- Nähe zu anderen Einzelhandelsbetrieben, da frequenzabhängig - Nähe zu überörtlichen Verkehrsknotenpunkten - Teilweise Ansiedlung an Autohöfen, um Frequenz der Autobahnen zu nutzen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Hervorzuheben ist erneut, dass es sich nicht bei allen oben genannten Betriebstypen um Vergnügungsstätten im planungsrechtlichen Sinn handelt. So können Bowlingcenter, Billardclubs, Nachtlokale sowie Varietés in Ausnahmefällen auch als Gewerbebetriebe eingeordnet werden. Im Bereich Erotik handelt es sich bei Bordellen und Sexshops²⁶ in jedem Fall um Gewerbebetriebe.

²⁶ Sofern bei der Nutzung nicht der Betrieb von Videokabinen im Vordergrund steht.

5 Strukturanalyse

Die Strukturanalyse für das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Oldenburg umfasst zwei Bausteine, die grundlegende Voraussetzung sind, um zielführende und praxisbezogene Handlungsempfehlungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten abzuleiten.

Zum einen wird der Bestand von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebiets flächendeckend erfasst und bewertet, um ggf. die Vorprägung eines Gebiets durch Vergnügungsstätten zu bestimmen und die städtebaulichen Auswirkungen dieser zu bewerten. Zum anderen wird auf Grundlage der aktuellen Betreiberanforderungen (s. Kapitel 4.2) für die Stadt Oldenburg dargestellt, welche Gebiete besonders von potenziellen Ansiedlungswünschen von Vergnügungsstättenbetreibern betroffen sein könnten.

5.1 BESTAND VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER STADT OLDENBURG

Für die Erfassung der Vergnügungsstätten wurde der Bestand in Oldenburg an einem Stichtag flächendeckend erhoben (s. Kapitel 1.2). Erfasst wurden alle in Kapitel 2.2 definierten Unterarten von Vergnügungsstätten sowie Sexshops (mit Videokabinen) und Bordelle und bordellartigen Betriebe, die als Gewerbebetriebe einzuordnen sind.

Die Stadt Oldenburg wies zum Zeitpunkt der Erhebung im Mai 2021 folgenden Besatz auf:

Tabelle 9: Vergnügungsstättenbesatz in der Stadt Oldenburg

Unterart der Vergnügungsstätte	Gesamt	davon in der Innenstadt von Oldenburg*	davon in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen
Spiel	56	9	14
davon Spielhallen	50	8	11
davon Wettbüros	6	1	3
Freizeit	21	5	2
Erotik**	7	-	-
davon Vergnügungsstätten	4	-	-
Gesamt	84	14	16
Gesamt in %	100 %	17 %	19 %

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2021

*Städtebauliche Abgrenzung gem. EEK Oldenburg 2015; **auch Sexshops mit Videokabinen und Bordelle, die als Gewerbebetriebe gelten.

Die Standorte der Vergnügungsstätten konzentrieren sich hauptsächlich auf die Siedlungsbereiche von Oldenburg und dort vor allem (v. a.) entlang bedeutender Verkehrsachsen. Hier sind insgesamt 54 Vergnügungsstätten angesiedelt, wobei Betriebe der Unterart „Spiel“ (insbesondere Spielhallen) einen Großteil des Bestands ausmachen. Die Innenstadt Oldenburgs sowie die weiteren zentralen Ver-

sorgungsbereiche der Stadt weisen eine geringere Prägung durch Vergnügungsstätten auf. Insgesamt 30 Vergnügungsstätten wurden im Rahmen der Bestandserhebungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfasst, wobei auch hier der Betriebstyp „Spielhalle“ am häufigsten verortet ist. Abseits der zentralen Siedlungslagen sind bis auf einen Erotikbetrieb im südöstlich gelegenen Gewerbegebiet keine Vergnügungsstätten verortet.

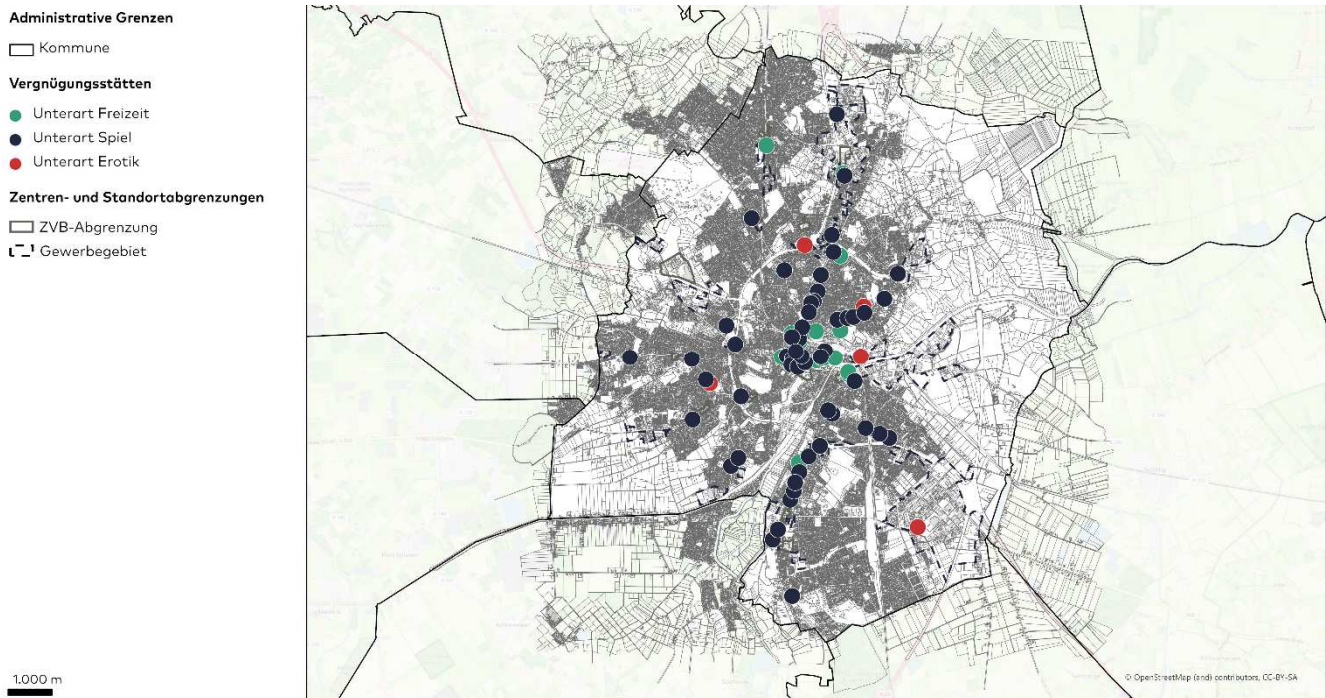


Abbildung 3: Vergnügungsstättenbestand in der Stadt Oldenburg

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2021; ZVB-Abgrenzung gem. EEK 2015; auch Sexshops mit Videokabinen und Bordelle, die als Gewerbebetriebe gelten.

Auf Grundlage der Bestandserhebung sowie der in Kapitel (Kap.) 4.2 dargestellten Standortpräferenzen der Vergnügungsstättenbetreiber konnten in der Stadt Oldenburg insgesamt 46 Standortbereiche identifiziert werden, in welchen Vergnügungsstätten bereits verortet sind oder ein erhöhtes Potenzial für mögliche Ansiedlungsbestrebungen zu erwarten ist. Aufgrund der Vielzahl an Standortbereichen sowie der räumlichen Ausdehnung Oldenburgs, wird das Stadtgebiet in vier Lagebereiche aufgeteilt.

Sowohl die Bereiche, welche bereits im Bestand eine gewisse Vorprägung durch Vergnügungsstätten aufweisen als auch die Lagebereiche, welche aufgrund der Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern einem höheren Ansiedlungsdruck ausgesetzt sein könnten, bilden gemeinsam die Potenzialbereiche für Vergnügungsstättenansiedlungen in der Stadt Oldenburg (s. nachfolgende Abbildungen). Diese Bereiche umfassen die definierten zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktzentren gemäß des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Oldenburg 2015 (EEK 2015) sowie die im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg dargestellten gewerblichen Bauflächen. Eine Ausnahme bildet das neu zu entwickelnde Gewerbegebiet im Bereich Fliegerhorst im Nordwesten des Stadtgebiets, welches zwar bereits Gegenstand des Flächennutzungsplans ist, jedoch erst in etwa fünf Jahre gänzlich erschlossen und nutzbar gemacht ist. Demnach entfällt im Folgenden die Analyse dieses Standortbereichs.

Bereich Oldenburg – Nord

- Zentraler Versorgungsbereich Alexanderstraße Nord
- Zentraler Versorgungsbereich Ofenerdiek
- Zentraler Versorgungsbereich Scheideweg/Eßkamp
- Fachmarktzentrum Stubbenweg
- Gewerbegebiet Am Alexanderhaus
- Gewerbegebiet Am Patentbusch
- Gewerbegebiet Baumschulenweg
- Gewerbegebiet Grünteweg
- Gewerbegebiet Mellumstraße
- Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Nord
- Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Süd

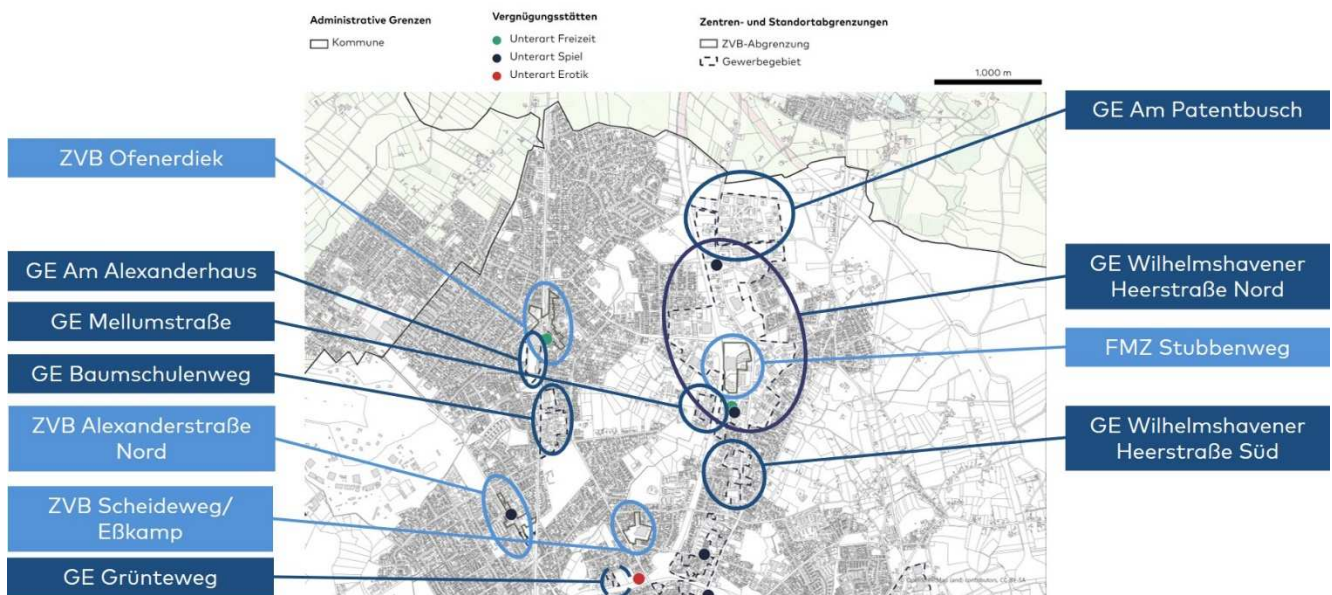


Abbildung 4: Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern in der Stadt Oldenburg – Nord

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; ZVB-Abgrenzung gem. EEK 2015; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Bereich Oldenburg – West

- Zentraler Versorgungsbereich Bloherfelde Ost
- Zentraler Versorgungsbereich Edewechter Landstraße
- Zentraler Versorgungsbereich Hauptstraße Eversten
- Zentraler Versorgungsbereich Westkreuz
- Fachmarktzentrum Wechloy
- Gewerbegebiet Ammerländer Heerstraße
- Gewerbegebiet Bloherfelder Straße
- Gewerbegebiet Edewechter Landstraße
- Gewerbegebiet Johann-Justus-Weg
- Gewerbegebiet Westkreuz
- Sondergebiet Wechloy

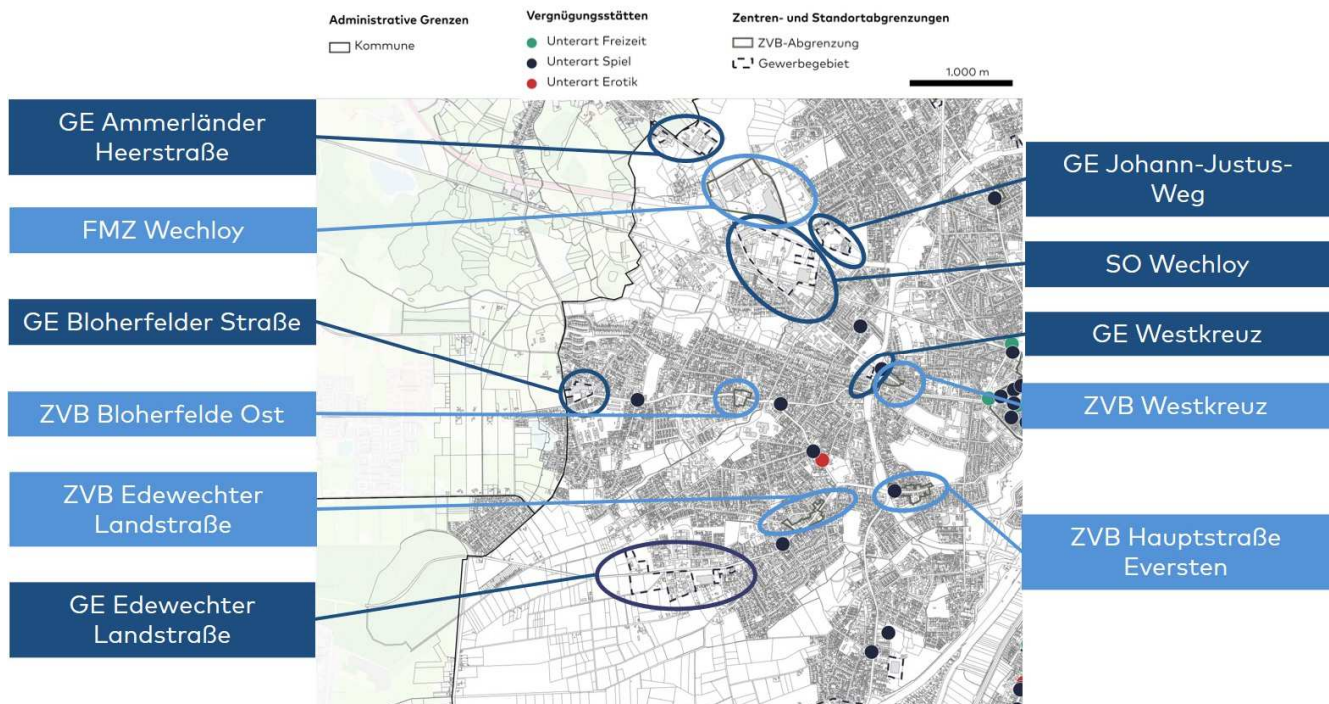


Abbildung 5: Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern in der Stadt Oldenburg – West

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; ZVB-Abgrenzung gem. EEK 2015; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Bereich Oldenburg – Süd

- Zentraler Versorgungsbereich Cloppenburg Straße
- Zentraler Versorgungsbereich Osterburger Markt
- Fachmarktzentrum Kreyenbrück
- Gewerbegebiet Gutenbergstraße
- Gewerbegebiet Hansa-Ring
- Gewerbegebiet Isenkamp
- Gewerbegebiet Kreyenbrück
- Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße
- Gewerbegebiet Schlagbaumweg
- Gewerbegebiet Tweelbäke
- Standortbereich Cloppenburg Straße

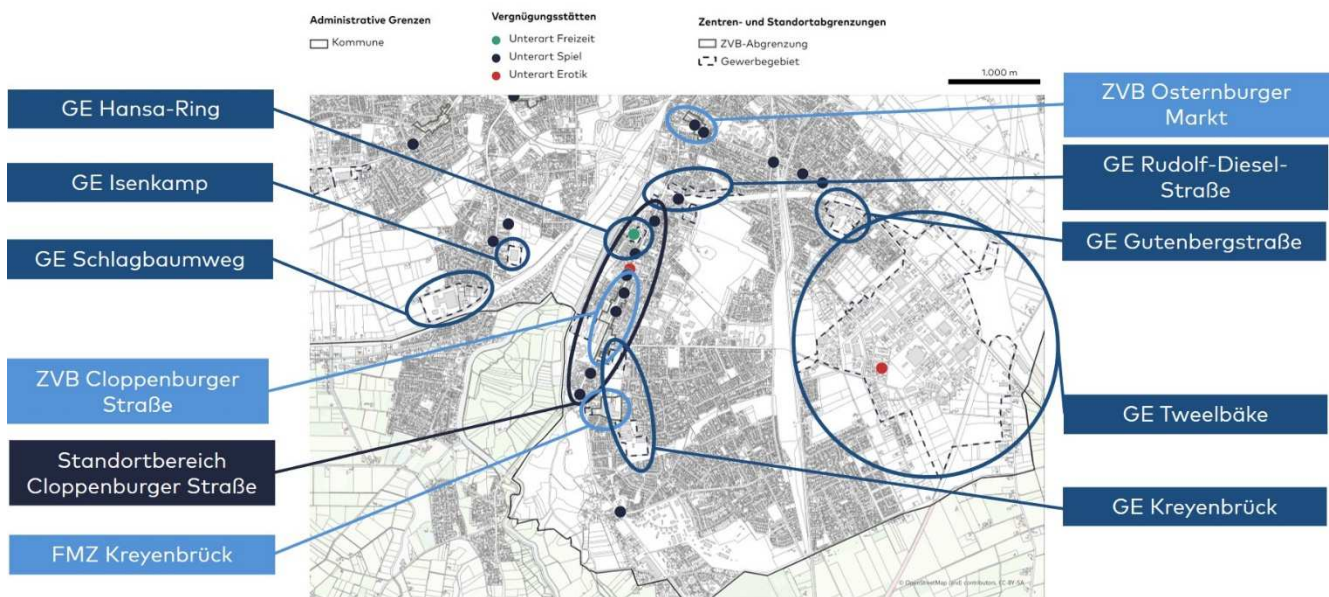


Abbildung 6: Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern in der Stadt Oldenburg – Süd

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; ZVB-Abgrenzung gem. EEK 2015; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Bereich Oldenburg – Mitte

- Zentraler Versorgungsbereich Alexanderstraße Süd
- Zentraler Versorgungsbereich Donnerschweer Straße
- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- Zentraler Versorgungsbereich Nadorster Straße Nord
- Zentraler Versorgungsbereich Nadorster Straße Süd
- Fachmarktzentrum Emsstraße
- Gewerbegebiet Donnerschweer Straße
- Gewerbegebiet Nadorster Straße
- Gewerbegebiet An der Braker Bahn
- Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen
- Gewerbegebiet Lesumstraße
- Standortbereich Donnerschweer Straße
- Standortbereich Nadorster Straße

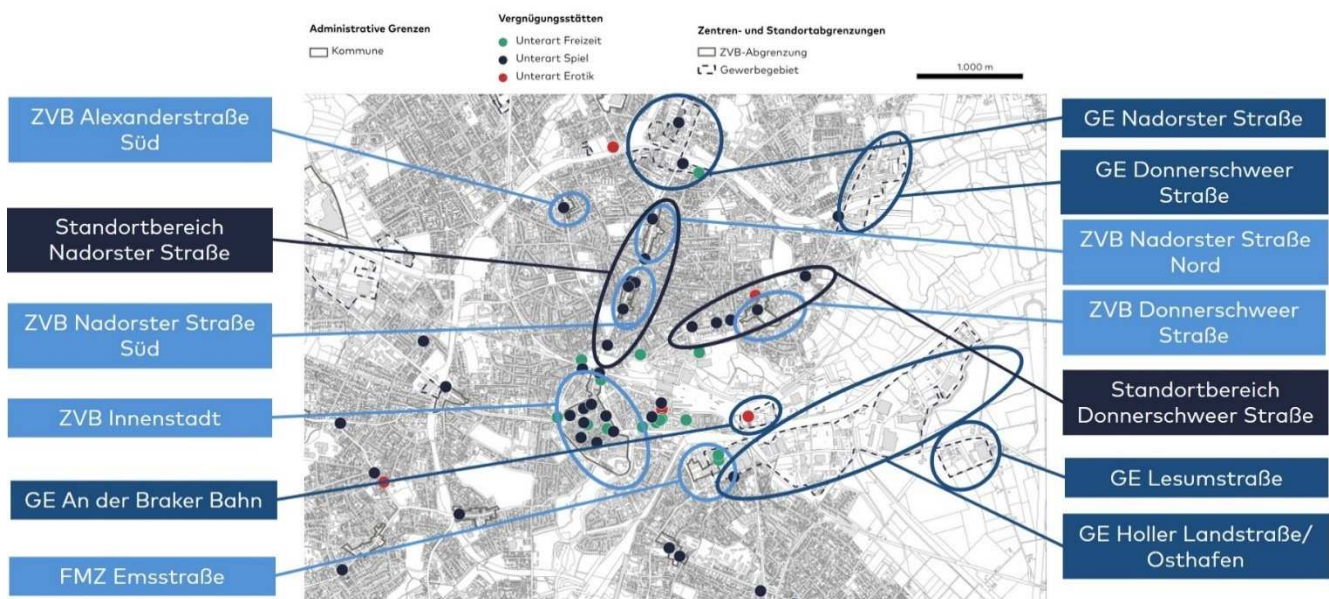


Abbildung 7: Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern in der Stadt Oldenburg – Mitte

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; ZVB-Abgrenzung gem. EEK 2015; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Hinsichtlich der Ausweisung von Positivbereichen sowie Tabuzonen werden die Potenzialbereiche für mögliche Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in der nachfolgenden Konzeption tiefergehend betrachtet. Dabei werden alle übrigen Gebiete in der Stadt Oldenburg, die weder aufgrund der Bestandsstruktur noch der Standortpräferenzen der Vergnügungsstättenbetreiber genannt wurden, als „übriges Stadtgebiet“ bezeichnet.

5.2 STANDORTBEWERTUNG DER POTENZIALBEREICHE FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTENANSIEDLUNGEN IN DER STADT OLDENBURG

Im Folgenden werden die in Kap. 5.1 aufgezeigten (möglichen) Standortbereiche von Vergnügungsstätten in Oldenburg näher dargestellt und städtebaulich be-

wertet. Für die Bewertungen werden, hinsichtlich der Intensität von städtebaulichen Auswirkungen durch mögliche Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, nachstehende Kriterien untersucht:

- die Lage innerhalb des Stadtgebietes (Innenstadt und weitere zentrale Versorgungsbereiche gemäß EEK 2015, Fachmarktzentren, Gewerbegebiete, zentrale Ein- und Ausfallstraßen)
- potenzielle Konflikte mit Nutzungen im Umfeld (z. B. durch Lärmemissionen, Verzerrung des Bodenpreisgefüges usw.) und
- die gestalterische Wirkung (auffällige Werbemaßnahmen, verklebte Ladenfront, städtebauliche Präsenz usw.).²⁷

In diesem Zusammenhang wurden auch sensible Nutzungen im Stadtgebiet von Oldenburg erfasst, welche sich aus Kirchen bzw. religiösen Einrichtungen, Wohn- und Pflegeheimen, Schulen und Kindergärten, Krankenhäusern sowie weiteren sozialen Einrichtungen zusammensetzen. Es ist davon auszugehen, dass diese Nutzungen insbesondere von den oben genannten städtebaulichen Störpotenzialen durch Vergnügungsstätten besonders betroffen sind und aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit von den zu erwartenden Nutzungskonflikten infolge von einer Vergnügungsstättenansiedlung im direkten Umfeld bewahrt werden müssen.

Für die Einrichtungen mit sensibler Nutzung wurde ein Schutzradius von 200 Metern angenommen. Dieser gründet einerseits darauf, dass die Einrichtungen oftmals nicht nur punktförmig verortet sind, sondern sich baulich in die Umgebung einfügen. Zudem werden direkte Zuwege, im städtebaulichen Kontext stehende Gebäude sowie Parkplatzbereiche, welche der Einrichtung zugeordnet sind, vor möglichen Nutzungskonflikten und Trading-Down-Effekten geschützt. So kann zudem sichergestellt werden, dass keine direkten Sichtbeziehungen entstehen. Darüber hinaus legt das Niedersächsische Glücksspielgesetz fest, dass der „Abstand einer Wettvermittlungsstelle zu bestehenden Suchtberatungs- und Suchtbehandlungsstätten sowie zu bestehenden Einrichtungen und Orten, die ihrer Art nach vorwiegend von Kindern oder Jugendlichen aufgesucht werden,“²⁸ mindestens 200 Meter betragen muss, wobei die Luftlinienentfernung maßgeblich ist. Von der Berücksichtigung des Schutzradius kann abgewichen werden, sofern sich eine städtebauliche Barriere (z. B. Bahngleise, zentrale Verkehrsachse) zwischen einer sensiblen Nutzung und einem potenziellen Vergnügungsstättenstandort erstreckt und damit die Störwirkung reduziert. Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept entspricht daher der bestehenden Gesetzgebung in Niedersachsen.

Bezüglich der städtebaulichen Auswirkung muss grundsätzlich angemerkt werden, dass gerade in den gewachsenen Stadtzentren eine negative Wirkung von Vergnügungsstätten (insbesondere von Spielhallen) wesentlich durch die Wahrnehmung geprägt wird (s. Abbildung 8). In Gewerbegebieten und insbesondere in durch Wohnnutzung geprägten Gebieten können Störpotenziale bereits durch das alleinige Vorhandensein von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten ausgelöst werden (z. B. durch Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Lärmbelästigung durch An- und Abfahrtsverkehr, lange Öffnungszeiten) und sich eher nachrangig auf gestalterische Kriterien begründen.

²⁷ Zu den Störpotenzialen vgl. Kap. 4.1

²⁸ vgl. NGlüSpG §8 Abs. 3, Fassung vom 17. Dezember 2007.



Abbildung 8: Beispiele für die unterschiedliche Wirkung innerstädtischer Spielhallen (Beispiele aus anderen Städten)

Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel 2014.

5.2.1 Standortbewertung der Innenstadt von Oldenburg

Die Abgrenzung des Stadtzentrums von Oldenburg entspricht der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt des Einzelhandelsentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2015. Darin sind neben den vorwiegenden Einzelhandelslagen auch angrenzende, überwiegend von Wohnnutzung bzw. anderen Dienstleistungsbetrieben oder öffentlichen Einrichtungen geprägte Bereiche enthalten. Die einheitliche Abgrenzung der räumlichen Fassung der Innenstadt garantiert, dass auch zwischen den unterschiedlichen konzeptionellen Darstellungen eine Vergleichbarkeit hergestellt wird.



Abbildung 9: Überblick der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Oldenburg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; ZVB-Abgrenzung: EEK 2015; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Innerhalb des Stadtzentrums von Oldenburg sind neun Vergnügungsstätten der Unterart Spiel verortet (s. Abbildung 9). Die vorhandenen Vergnügungsstätten verteilen sich dabei fast auf den gesamten zentralen Versorgungsbereich. Durch die nicht einsehbaren, verklebten Fensterfronten bilden sie eine Unterbrechung der Lauflagen und integrieren sich nicht in die dominierenden Umfeldnutzungen

und das Ortsbild. In unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befindet sich entlang der 91er-Straße eine weitere Vergnügungsstätte der Unterart Spiel. Darüber hinaus sind fünf Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit in der Innenstadt lokalisiert, die überwiegend als Club oder Diskothek bezeichnet werden können. Östlich der Innenstadt erstreckt sich das Bahnhofsviertel, in welchem sich insbesondere im östlichen Bereich weitere Vergnügungsstätten u. a. der Unterart Spiel befinden.



Abbildung 10: Eindrücke von Vergnügungsstätten im Stadtzentrum von Oldenburg

Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel im Zuge der Bestandserhebung 05/2021.

Die Innenstadt von Oldenburg erstreckt sich innerhalb eines verkehrlich stark geprägten Rings mit angrenzenden Wasserläufen und schließt die nördlich angrenzende Geschäftsstraße des Heiligengeistviertels mit ein. Das Zentrum weist eine ausgeprägte Nutzungs- und Funktionsvielfalt hinsichtlich der Einzelhandelsausstattung sowie des Dienstleistungs- und Gastronomieangebots auf und nimmt damit eine oberzentrale Bedeutung ein.

Insgesamt kann die Innenstadt Oldenburgs in mehrere Funktions- und Lagebereiche unterteilt werden. Die Hauptgeschäftsstraßen Lange Straße und Achternstraße durchziehen die Innenstadt entlang der Nord-Süd-Achse und münden im Süden in den Marktplatz. Diese Lagen sind durch einen stark filialisierten Einzelhandelsbesatz geprägt, der jedoch zum Zeitpunkt der Erfassung der Vergnügungsstätten durch einige Leerstände Lücken aufwies. Neben kleinteiligen und historischen Gebäudestrukturen sind insbesondere entlang der Lange Straße auch großflächigere und modernere Strukturen vorhanden. Vergnügungsstätten befinden sich in diesem Bereich an der Achternstraße in einem rückgelagerten Untergeschoss (Diskothek) sowie im südlichen Abschnitt der Lange Straße (Spielhalle).

Die Heiligengeiststraße, welche sich im Norden des ZVB Innenstadt Oldenburg befindet, wird durch die Verkehrsachse Heiligengeistwall/Staulinie und dessen Trennwirkung von dem Kern der Innenstadt separiert. Dieser Bereich weist deutlich geringere Passantenfrequenzen auf und ist in städtebaulicher Hinsicht eher funktional gestaltet. Im Norden befindet sich mit einer Spielhalle eine Vergnügungsstätte. In rückwärtiger Lage entlang der Straße Am Stadtmuseum ist zudem ein Club als Vergnügungsstätte der Unterart Freizeit lokalisiert.

Entlang der Wallstraße und am Waffenplatz befindet sich die Ausgehmeile von Oldenburg. Hier sind zahlreiche gastronomische Nutzungen verortet, u. a. auch ein Sport- und Shishaclub als Vergnügungsstätte. Darüber hinaus sind hier zwei Spielhallen sowie ein Wettbüro lokalisiert. In diesem Lagebereich ist somit bereits

eine gewisse Häufung von Vergnügungsstätten vorhanden. Bei einer fortschreitenden Agglomeration von Vergnügungsstätten ist ein Imageverlust sowie eine Störung des Boden- und Mietspreisgefüges zu befürchten.

Im Südwesten der Innenstadt befinden sich mit dem Kaufhaus Galeria und dem Einkaufszentrum Schlosshöfe großflächige, durch Einzelhandel geprägte Strukturen. Südlich daran grenzt der Schlossplatz mit dem historischen Oldenburger Schloss an.

Die weiteren Lagebereiche der Innenstadt (insb. Querstraßen und Randbereiche) verfügen überwiegend über eine attraktive, kleinteilige und historische Stadtstruktur. Entlang der gepflegten Straßenzüge besteht ein breites Angebot v. a. an inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben. Passagen, Hinterhöfe und Platzsituationen schaffen – auch durch ein entsprechendes Gastronomieangebot – eine ansprechende Aufenthaltsqualität mit diversen Verweilmöglichkeiten. Darüber hinaus befinden sich v. a. in den Obergeschossen, aber z. T. auch in den Erdgeschossen, Wohnnutzungen. Auf diesen Lagebereich verteilen sich drei Spielhallen sowie zwei Clubs als Vergnügungsstätten.

Abschließend ist entlang der stark frequentierten Straße Staulinie, die die östliche Begrenzung des ZVB Innenstadt Oldenburg markiert, eine weitere Spielhalle verortet. Der Standortbereich entlang der Straße ist insbesondere gekennzeichnet durch Dienstleistungen (v. a. Büronutzungen), Wohnen und vereinzelt Einzelhandel. Aufenthaltsqualität ist aufgrund der verkehrlichen Situation und der z. T. funktionalen Gestaltung nicht gegeben.

Die Erreichbarkeit der Innenstadt ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die radial auf den Straßenring zuführenden (Landes-)Straßen gegeben. Über die Ausfallsstraßen besteht ein Anschluss an die Bundesautobahn A 28 und A 29, sodass die Erreichbarkeit für den MIV als gut zu bewerten ist. Die Innenstadt ist über mehrere Bushaltestellen entlang des Rings an den ÖPNV angeschlossen. Der Bahnhof Oldenburg ist nordwestlich der Innenstadt verortet und fußläufig innerhalb von 10 bis 15 Minuten erreichbar.

Zum Erhebungszeitraum wurden beginnende Trading-Down-Tendenzen im Bereich der Heiligengeiststraße aufgrund der rückläufigen Passantenfrequenzen, absinkenden Angebotsqualität sowie der Ansiedlung einer Vergnügungsstätte mit eingeschränktem städtebaulichem Erscheinungsbild festgestellt. Insgesamt können jedoch weite Teile des ZVB Innenstadt aufgrund seines Besatzes und seiner überwiegend attraktiven städtebaulichen Struktur und Qualität als stabil bezeichnet werden. Diese Ausgangssituation sollte im Sinne eines Erhalts und einer Stärkung der Innenstadt beibehalten werden, dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des ausgeprägten Strukturwandels im Einzelhandel.

Dem Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2015 sind folgende Empfehlungen für die Weiterentwicklung des ZVB Innenstadt Oldenburg zu entnehmen:

Tabelle 10: Empfehlungen für den ZVB Innenstadt gemäß EEK 2015

Empfehlungen – funktional	Empfehlungen – städtebaulich
▪ gesamtstädtische und oberzentrale Versorgungsfunktion erhalten und stärken ▪ keine weitere räumliche Ausdehnung ▪ Standort für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ▪ weitere Ergänzung durch große Magnetbetriebe anstreben ▪ Umnutzung/Entwicklung im Bestand, Zusammenlegung von Verkaufsflächen ▪ Wohnen in der Innenstadt weiterhin stärken ▪ bisherige Steuerungspolitik beibehalten	▪ Übergang von der Lange Straße als lesbare Wegebeziehung vom Hauptbahnhof zur Innenstadt gestalten ▪ Heiligengeiststraße gestalterisch aufwerten ▪ Schlossplatz und Marktplatz noch stärker als innerstädtische Aufenthaltsbereiche entwickeln ▪ funktionale und gestalterische Stabilisierung des Waffenplatzes

Quelle: EEK 2015: Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Oldenburg, S. 94.

Darüber hinaus empfiehlt das Einzelhandelsentwicklungskonzept, innerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche und damit auch für die Innenstadt von Oldenburg, eine restriktive Steuerung der Vergnügungsstätten vorzunehmen.

5.2.2 Standortbewertung der übrigen Potenzialbereiche für Vergnügungsstättenansiedlungen in Oldenburg

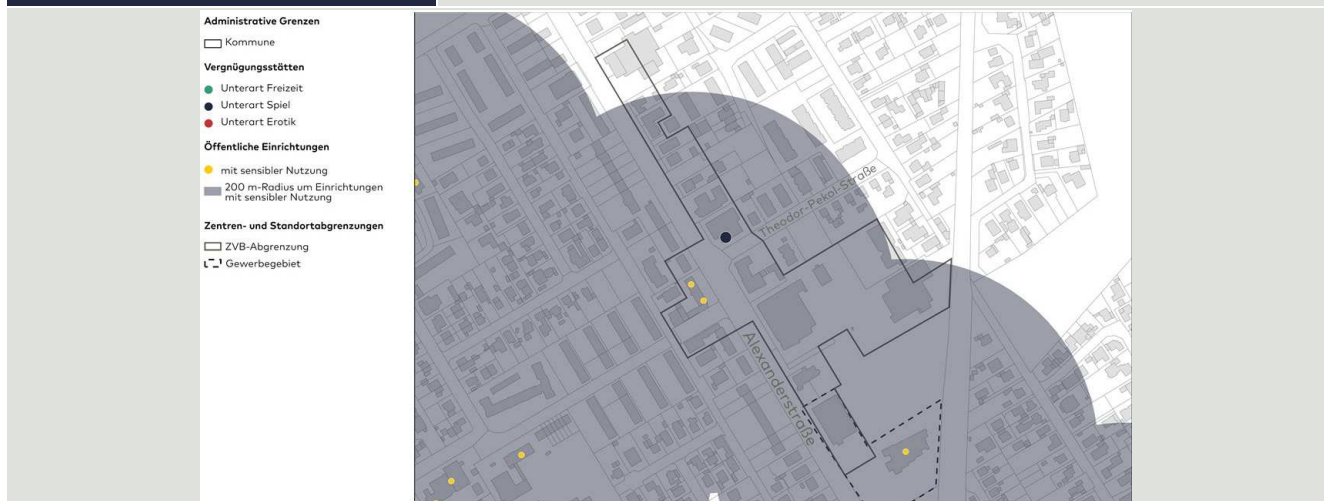
Im Folgenden werden die weiteren Potenzialbereiche für Vergnügungsstättenansiedlungen in Steckbriefform dargestellt. Die für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Frage kommenden Potenzialbereiche, im Folgenden auch Positivbereiche benannt, sind so gewählt, dass städtebaulich negative Auswirkungen infolge einer Vergnügungsstättenansiedlung möglichst gering gehalten werden und eine Ansiedlung im Vergleich zu den weiteren Potenzialbereichen eine deutlich geringere Störwirkung entfaltet. Dabei handelt es sich weitestgehend um durch Einzelhandel und bzw. ober Vergnügungsstätten vorgeprägte Gewerbegebiete oder um in der Gesamtheit städtebaulich nicht ausschlaggebende Lagebereiche und Freiflächen.

Aufgrund des Schwerpunkts auf Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in Oldenburg sowie unter Berücksichtigung der Strategie zum Umgang mit zukünftigen Vergnügungsstättenansiedlungen (s. Kap. 6) beziehen sich die Aussagen zu den Entwicklungszielen der einzelnen Standortbereiche maßgeblich auf **die Vergnügungsstätten der Unterart Spiel**.

5.2.2.1 Bereich Oldenburg – Nord

Tabelle 11: Standortbereich ZVB Alexanderstraße Nord

Standortbereich ZVB Alexanderstraße Nord	
Lage und Standortumfeld	▪ Stadtteilzentrum im Nordosten im Stadtgebiet ▪ Standortumfeld im Wesentlichen von Wohnbebauung umgeben ▪ Grünflächen nordwestlich und östlich des ZVB gelegen ▪ südlicher Randbereich als Gewerbegebiet dargestellt ▪ im Süden grenzt eine Kindertagesstätte an ▪ Westlich ist eine Grundschule verortet
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ gute Erreichbarkeit über Ein- und Ausfallstraße Alexanderstraße ▪ Anschluss an A283 in direkter Nähe gegeben
Abgrenzung	▪ umschließt östlich gelegene Bebauung der Alexanderstraße im Abschnitt der Hausnummern bis 316 bis 372 sowie die Strukturen entlang der Liegnitzer Straße bis Görlitzer Straße
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche ▪ Bereich Süd mit Fachmarktcharakter mit Ausrichtung auf die Nahversorgung ▪ nördlicher Bereich durch für ein Stadtteilzentrum typische zentrenergänzende Funktionen und vereinzelter Einzelhandel (u. a. Bekleidungsdiscounter, Blumengeschäft) geprägt ▪ Stadtteiltreff und Sozialdienst im Westen lokalisiert ▪ abnehmende Dichte sowie städtebaulich und funktionale Qualität der Nutzungen abseits der Nahversorgungsagglomeration
Vorprägung	▪ Spielhalle im zentralen Bereich verortet mit Störwirkung auf die gegenüberliegenden sensiblen Nutzungen



Entwicklungszielstellungen

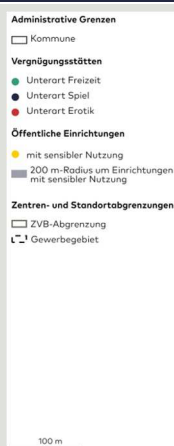
- konsequente Steuerung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel
- angesichts der sensiblen Nutzungen und der städtebaulichen und funktionalen Qualität insb. des nördlichen und mittleren Bereichs Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten, da ein Eintreten von Trading-Down Tendenzen zu befürchten ist.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; ZVB-Abgrenzung EEK 2015.

Tabelle 12: Standortbereich ZVB Ofenerdiek

Standortbereich ZVB Ofenerdiek

Lage und Standortumfeld	▪ Stadtteilzentrum im nördlichen Stadtgebiet ▪ Lage im Randbereich der Stadt Oldenburg ▪ überwiegend von Wohnbebauung umgeben ▪ im Südwesten grenzt Gewerbegebiet Am Alexanderhaus an ▪ durchquerende Bahngleise als starke städtebauliche Barriere und damit eingeschränkte Funktionsfähigkeit und fragmentierte Nutzungsstruktur ▪ Möbelmarkt im Osten gelegen
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ lediglich über kleinere Straßenzüge erreichbar ▪ keine Anbindung an (über-)regionales Verkehrsnetz in der Nähe
Abgrenzung	▪ ZVB umfasst im Westen die Standortbereiche Am Stadtrand und Am Alexanderhaus ▪ Bachlauf der Ofendieker Bäche als nördliche Begrenzung ▪ Ofenerdieker Straße und Weißenmoorstraße mit östlicher Bebauung grenzen den ZVB im Osten ab ▪ Im Süden schließt der ZVB entlang der Weißenmoorstraße bei der Einmündung zur Theodor-Wabnitz-Straße ab
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gemischte Baufläche ▪ Bereich West: Lebensmittelsupermarkt und Schnäppchenmarkt westlich der Bahngleise lokalisiert ▪ Bereich Ost: geringe Einzelhandelsdichte, jedoch breites Spektrum an zentrenergänzenden Funktionen
Vorprägung	▪ Kulturzentrum Ofenerdiek im bzw. im Randbereich des ZVB verortet ▪ aufgrund diverser städtebaulicher Zäsuren und Brüche sowie abfallender Nutzungsdichte keine Wahrnehmung als zentraler Versorgungsbereich



Entwicklungszielstellungen

- Erstellung eines Rahmenplans
- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der eingeschränkten städtebaulich-funktionalen Qualität des ZVB

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; ZVB-Abgrenzung EEK 2015.

Tabelle 13: Standortbereich ZVB Scheideweg/Eßkamp

Standortbereich ZVB Scheideweg/Eßkamp

Lage und Standortumfeld

- Stadtteilzentrum im Norden im Stadtgebiet
- Standortumfeld im Wesentlichen von Wohnbebauung umgeben
- Grünfläche mit Bürgerfelder Teich westlich des ZVB gelegen
- Autobahn A 293 führt östlich und südlich vorbei

Verkehrliche Erreichbarkeit

- Erschließung über die Straßenzüge Eßkamp, Kreyenstraße und Scheideweg
- Anschluss an A283 westlich gegeben

Abgrenzung

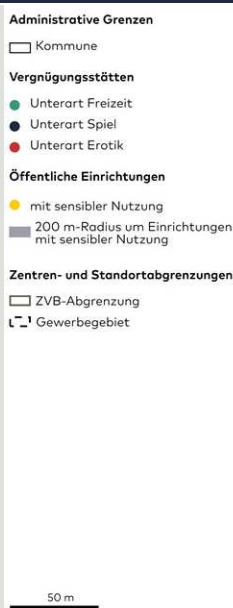
- umfasst die großflächigen Strukturen inklusive des Parkplatzes zwischen den Straßen Eßkamp, Scheideweg und Kreyenstraße

Nutzungen

- im Flächennutzungsplan dargestellt als gemischte Baufläche
- aufgrund der Nutzung und Struktur mit Fachmarktcharakter und damit mangelnde städtebauliche Einbindung in das Umfeld; deutliche Autokundenorientierung
- geprägt durch Lebensmittelsupermarkt, Getränkemarkt, Bekleidungsfachmarkt und Konzessionäre
- Stadtteiltreff und Sozialdienst im Westen lokalisiert

Vorprägung

- keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden



Entwicklungszielstellungen

- städtebauliche Aufwertung sowie Stärkung der Nahversorgungsfunktion (EEK 2015)
- grundsätzlich nach EEK 2015 restriktiver Umgang mit Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im zentralen Versorgungsbereich
- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der direkten Nähe zu Wohnbebauung und einer sensiblen Nutzung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; ZVB-Abgrenzung EEK 2015.

Tabelle 14: Standortbereich FMZ Stubbenweg

Standortbereich FMZ Stubbenweg	
Lage und Standortumfeld	- Fachmarktzentrum im nördlichen Stadtgebiet gelegen - überwiegend umgeben vom Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Nord - westlich und östlich eingerahmt durch wichtige Verkehrsachsen - südlich mit Spielhalle und Paintball zwei Vergnügungsstätten gelegen
Verkehrliche Erreichbarkeit	- sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über Wilhelmshavener Heerstraße und A 293 mit direktem Anschluss an FMZ - breites Parkplatzangebot gegeben
Abgrenzung	- Langenweg begrenzt FMZ im Norden - östliche Begrenzung durch Wilhelmshavener Heerstraße und Stubbenweg gebildet - im Westen stellt die A 293 die Abgrenzung dar - im Süden durch Stubbenweg abgegrenzt
Nutzungen	- im Flächennutzungsplan dargestellt als Sonderbaufläche - im Norden ist ein Lebensmittelvollsortimenter und -discounter sowie ein Baumarkt gelegen - südlicher Bereich durch Möbelmarkt geprägt - Ergänzung um eine Tankstelle
Vorprägung	keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten
	

Entwicklungszielstellungen

- Sicherung der Einzelhandelsnutzungen
- Ausweisung als Positivbereich für Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten, des Fehlens von sensiblen Nutzungen, den geringen zu erwartenden Nutzungskonflikten, dem durch Gewerbeflächen geprägten Standortumfeld sowie der Vorprägung durch Vergnügungsstätten südlich des Fachmarktzentrum zu empfehlen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; FMZ-Abgrenzung EEK 2015.

Tabelle 15: Standortbereich Gewerbegebiet Am Alexanderhaus

Standortbereich Gewerbegebiet Am Alexanderhaus	
Lage und Standortumfeld	▪ Lage im nördlichen Stadtgebiet ▪ überwiegend von Wohnbebauung umgeben ▪ ZVB Stadtteilzentrum Ofenerdiek nördlich und östlich gelegen
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ Zufahrt nur über Straße Am Alexanderhaus möglich ▪ keine Anbindung zu bedeutenden Verkehrsachsen gegeben
Abgrenzung	▪ Straße Am Alexanderhaus als nordwestliche Begrenzung ▪ im Süden und Westen schließen sich Grünflächen an ▪ östlich abgegrenzt durch Bahngleise als städtebauliche Barriere zur Wohnbebauung
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche ▪ Prägung durch Großmarkt und Maschinenbauunternehmen
Vorprägung	▪ keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden



Entwicklungszielstellungen

Bereich Nord:

- Sicherung der Gewerbenutzungen
- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und fehlender Potenzialflächen

Bereich Süd:

- Umnutzung des südlichen Bereichs angedacht, daher Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Tabelle 16: Standortbereich Gewerbegebiet Am Patentbusch

Standortbereich Gewerbegebiet Am Patentbusch

Lage und Standortumfeld	▪ Lage am nördlichen Stadtrand ▪ Umfeld geprägt von Freiflächen sowie im Süden von weiteren Gewerbenutzungen
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ gute Erreichbarkeit über Wilhelmshavener Heerstraße
Abgrenzung	▪ angrenzende Grünflächen im Norden und Osten ▪ südlich Begrenzung durch Lübbenbuschweg ▪ westlich abgegrenzt durch Wilhelmshavener Heerstraße
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche ▪ klassisches Gewerbegebiet, teilweise Prägung des westlichen Bereichs durch Autohäuser und Großhandel ▪ mehrere Freiflächen im Osten vorhanden
Vorprägung	▪ keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden



Entwicklungszielstellungen

- Bereitstellung und Sicherung von Flächen für hochwertige Gewerbenutzungen
- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg.

Tabelle 17: Standortbereich Gewerbegebiet Baumschulenweg

Standortbereich Gewerbegebiet Baumschulenweg	
Lage und Standortumfeld	- im nördlichen Stadtgebiet gelegen - überwiegend umgeben von Wohnbebauung - Kindergarten und Tagespflege östlich des Gewerbegebiets verortet
Verkehrliche Erreichbarkeit	Erreichbarkeit lediglich über mehrere kleinen Zufahrtsstraßen
Abgrenzung	- westliche Begrenzung durch Bahngleise - Bürgerbuschweg im Süden und Wasserlauf der Nordbäke im Norden als Begrenzung des Gewerbegebiets - Trennung der beiden Teilbereiche durch Wohnbebauung
Nutzungen	- im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche - nördliche Teilfläche genutzt durch Gebrauchtgüterhändler und Reisebusunternehmen - südliche Teilfläche durch klassische Gewerbenutzungen, Bürogebäude und durch Autohändler geprägt
Vorprägung	keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden

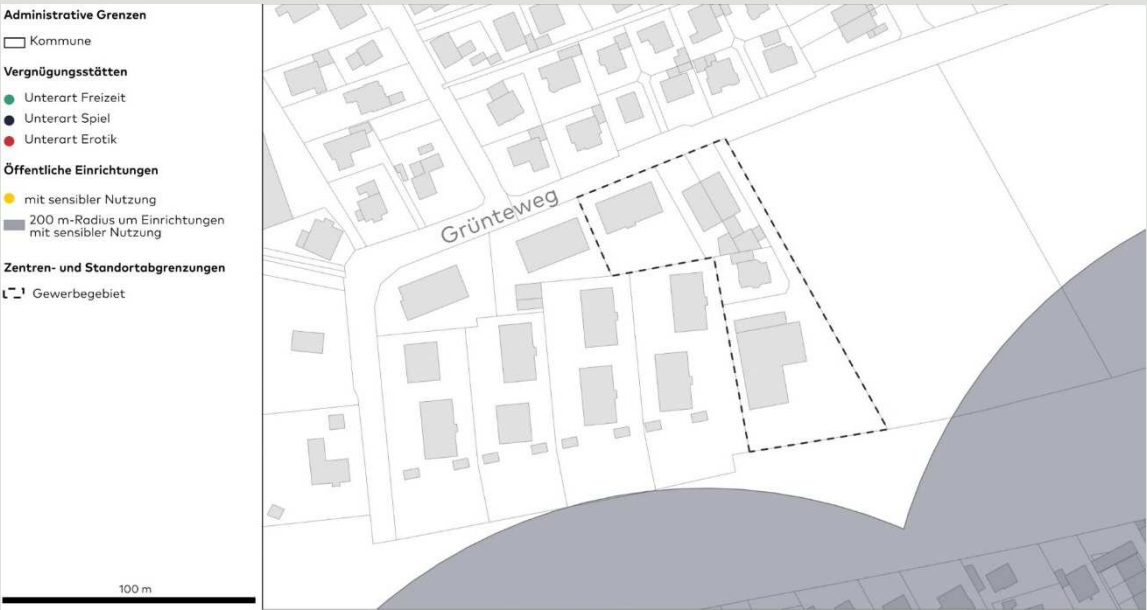


Entwicklungszielstellungen

- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung im Standortumfeld und zu sensiblen Nutzungen im Osten und Norden des Gewerbegebiets
- Ausweisung eines Positivbereich für die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im westlichen Bereich aufgrund der geringer zu erwartender Störpotenziale zu empfehlen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg.

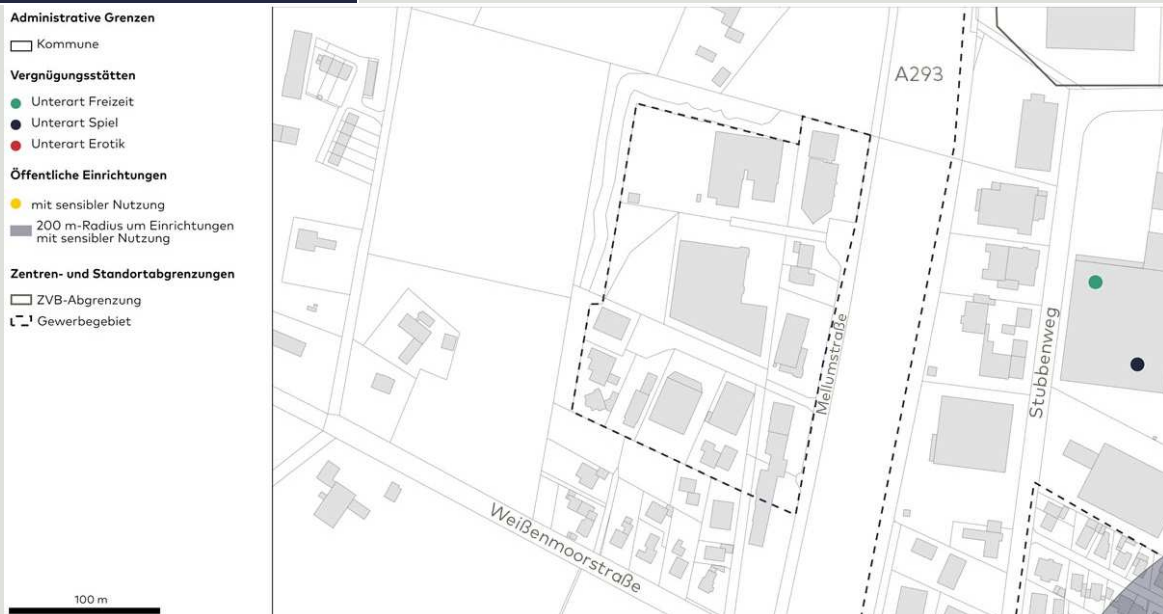
Tabelle 18: Standortbereich Gewerbegebiet Grünteweg

Standortbereich Gewerbegebiet Grünteweg	
Lage und Standortumfeld	- nördlich des Autobahnringes gelegen - Umfeld durch Wohnbebauung und Kleingartenanlage geprägt - sensible Nutzungen im Süden durch städtebauliche Barriere der A 293 getrennt
Verkehrliche Erreichbarkeit	- Erreichbarkeit über kleinere Zufahrtsstraßen - Anschluss zu A 293 in der Nähe gegeben
Abgrenzung	- im Norden abgegrenzt durch Grünteweg - südlich abgegrenzt durch Autobahn A293 - im Osten schließt sich die Kleingartenanlage, im Westen Wohnbebauung an
Nutzungen	- im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche - kein klassisches Gewerbegebiet - Nutzung überwiegend durch Bürogebäude - Druckerei im Süden verortet
Vorprägung	keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden
	
Entwicklungszielstellungen	
- Sicherung des Gebiets für hochwertige Gewerbenutzungen bzw. Büroflächen - Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der direkten Nähe zur Wohnbebauung	

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg.

Tabelle 19: Standortbereich Gewerbegebiet Mellumstraße

Standortbereich Gewerbegebiet Mellumstraße	
Lage und Standortumfeld	- im Norden und Westen befindet sich Grünfläche - im Süden befindet sich eine gemischte Baufläche - im Osten, getrennt durch die Autobahn, ist die Nutzungsstruktur durch Gewerbe geprägt
Verkehrliche Erreichbarkeit	- Erreichbarkeit über Weißenmoorstraße - einzige Zufahrt über Mellumstraße
Abgrenzung	- im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche - nördliche und westliche Begrenzung durch Bachlauf der Südbäke gebildet - Mellumstraße als östliche Begrenzung - im Süden schließt sich die Wohnbebauung entlang der Weißenmoorstraße an
Nutzungen	Gewerbenutzungen und Großhandel
Vorprägung	keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden



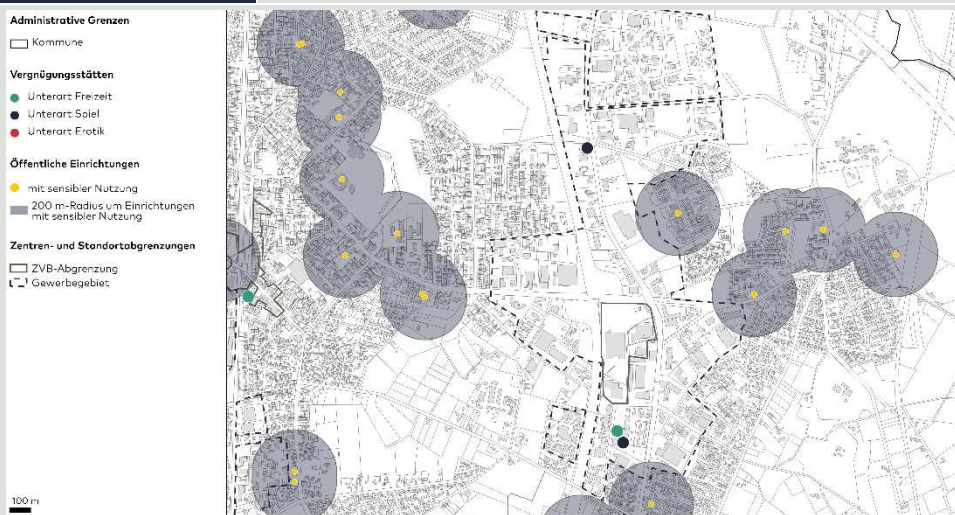
Entwicklungszielstellungen

- Ausweisung eines Positivbereichs für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im nördlichen Bereich abseits der Wohnbebauung zu empfehlen; durch das Sackgassensystem kaum Störpotenziale und Nutzungskonflikte zu erwarten.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg.

Tabelle 20: Standortbereich Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Nord

Standortbereich Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Nord	
Lage und Standortumfeld	▪ ausgedehntes Gewerbegebiet im nördlichen Stadtgebiet ▪ FMZ Stubbenweg in zentraler Lage verortet ▪ Umfeld maßgeblich von Wohnbebauung sowie Grün- und Freiflächen geprägt ▪ im Norden schließt das GE Am Patentbusch an ▪ sozialtherapeutische Wohngruppe südlich und Kindergarten östlich als sensible Nutzungen nahe des Gewerbegebiets verortet
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ sehr gute Erreichbarkeit über Wilhelmshavener Heerstraße und damit Anbindung an die A 293
Abgrenzung	▪ westliche Grenze bildet überwiegend die A293, wobei die Bereiche entlang des Langenwegs mit eingeschlossen sind ▪ im Norden durch Lübbenbuschweg abgegrenzt ▪ Weißenmoorstraße als südliche Begrenzung ▪ im Osten schließt sich das Gewerbegebiet an Wohnbebauung an
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche ▪ Norden: klassisches Gebiet mit unterschiedlichen Nutzungen ▪ Süden: u. a. durch Autohäuser und Großhandel überprägtes Gewerbegebiet ▪ Westen: Nutzung durch klassische Gewerbebetriebe, Einzelhandel, Büroflächen
Vorprägung	▪ im nördlichen Bereich ist eine Spielhalle verortet ▪ Süden durch Spielhalle und Paintball-Betrieb vorgeprägt



Entwicklungszielstellungen

- **Bereich Nord:** Sicherung für klassische Gewerbenutzungen und damit Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel
- **Bereich Süd:** bereits durch Vergnügungsstätten vorgeprägt; Ausweisung als Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zu empfehlen
- **Bereich West (Langenweg):** Ausweisung als Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund ausbleibender Restriktionen zu empfehlen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; ZVB-Abgrenzung EEK 2015.

Tabelle 21: Standortbereich Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Süd

Standortbereich Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Süd	
Lage und Standortumfeld	▪ Gewerbegebiet im nördlichen Stadtgebiet ▪ fast ausschließlich von Wohnbebauung umgeben ▪ westlich führt A 293 entlang ▪ diverse sensiblen Nutzungen im näheren Umfeld lokalisiert (z. B. sozialtherapeutische Wohngruppe im Norden, Grundschule Nadorst im Süden)
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ gute Erreichbarkeit über Wilhelmshavener Heerstraße mit Anbindung zur Innenstadt sowie zur A 293 ▪ Erschließung des Gewerbegebietes über mehrere Zufahrten
Abgrenzung	▪ beidseitige Bebauung der Weißenmoorstraße und des Triftwegs als nördliche Begrenzung ▪ Begrenzung im Süden und Osten durch Nutzungsstrukturen des Gewerbegebietes gebildet ▪ teils beidseitige Bebauung der Wilhelmshavener Heerstraße begrenzt das Gewerbegebiet aus östlicher Seite
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche ▪ starke Überprägung durch Einzelhandel insb. im südlichen Bereich (z. B. Autohändler, Lebensmitteldiscounter) ▪ Norden geprägt von Gewerbe, Großhandel und Büronutzungen ▪ im Westen sensible Nutzung verortet (Königreichssaal der Zeugen Jehovas)
Vorprägung	▪ keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden
Administrative Grenzen □ Kommune Vergnügungsstätten ● Unterart Freizeit ● Unterart Spiel ● Unterart Erotik Öffentliche Einrichtungen ● mit sensibler Nutzung ■ 200 m-Radius um Einrichtungen mit sensibler Nutzung Zentren- und Standortabgrenzungen ┌─┐ Gewerbegebiet 100 m 	
Entwicklungszielstellungen	
▪ Sicherung des Gebiets für Gewerbebetriebe ▪ Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nähe zu diversen sensiblen Nutzungen und Wohnbebauung	

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg.

5.2.2.2 Bereich Oldenburg – West

Tabelle 22: Standortbereich ZVB Bloherfelde Ost

Standortbereich Zentraler Versorgungsbereich Bloherfelde Ost

Lage und Standortumfeld	▪ befindet sich im westlichen Siedlungsschwerpunkt ▪ überwiegend von Wohnbebauung umgeben ▪ Bloherfelder Wasserzug befindet sich südöstlich des ZVB ▪ Gymnasium Eversten südlich und Tagesstätte für psychisch Erkrankte nördlich als sensible Nutzungen angrenzend
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ gute Erreichbarkeit über Bloherfelder Straße (K 138) ▪ kein Anschluss an das (über-)regionale Verkehrsnetz vorhanden
Abgrenzung	▪ umfasst den Kreuzungsbereich Bloherfelder Straße, Postweg und Theodor-Heuss-Straße
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gemischte Baufläche ▪ Lebensmittelsupermarkt im Süden lokalisiert ▪ vorhandene Einzelhandelsbetriebe und weitere zentrenergänzende Funktionen überwiegend mit gesundheitsorientiertem Angebot ▪ durch Verkehrsachse als zusammenhängende Struktur kaum erkennbar
Vorprägung	▪ keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten

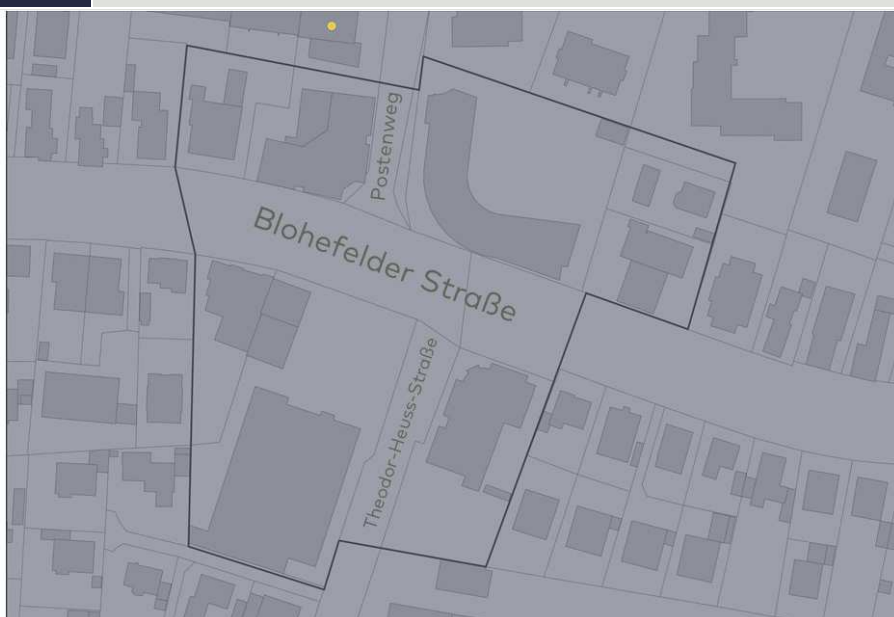
Administrative Grenzen
 □ Kommune

Vergnügungsstätten
 ● Unterart Freizeit
 ● Unterart Spiel
 ● Unterart Erotik

Öffentliche Einrichtungen
 ● mit sensibler Nutzung
 ■ 200 m-Radius um Einrichtungen mit sensibler Nutzung

Zentren- und Standortabgrenzungen
 □ ZVB-Abgrenzung
 L-Gewerbegebiet

50 m



Entwicklungszielstellungen

- Erhalt des Lebensmitteleinzelhandels als Frequenzbringer (EEK 2015)
- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund sensibler Nutzungen im direkten Umfeld
- gemäß EEK 2015 eines restriktiven Umgangs mit Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im ZVB

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; ZVB-Abgrenzung EEK 2015.

Tabelle 23: Standortbereich ZVB Edewechter Landstraße

Standortbereich Zentraler Versorgungsbereich Edewechter Landstraße	
Lage und Standortumfeld	▪ Lage im westlichen Siedlungsbereich Oldenburgs ▪ ZVB umgeben von Wohnbebauung ▪ Gewässer Tonkühle als Naherholungsgebiet östlich gelegen
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ gute Erreichbarkeit über Edewechter Landstraße (L 828) ▪ Anschluss an A 28 in der Nähe gegeben
Abgrenzung	▪ umfasst die beidseitige Bebauung der Edewechter Landstraße zwischen den Hausnummern 28 bis 58 sowie 37 bis 55
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gemischte Baufläche, Sonderbaufläche und gewerbliche Baufläche ▪ Verbrauchermarkt und Raiffeisenmarkt in dem westlichen bzw. östlichen Randbereichen als Magnetbetriebe ▪ geringer Einzelhandelsbesatz, allerdings vielfältige zentrenergänzende Funktionen (Ärzte, Friseur, Banken) und Wohnnutzungen vorhanden ▪ mehrere Kindertagesstätten und ein Palliativwerk als sensible Nutzungen im ZVB verortet ▪ lose Bebauung und z. T. unzusammenhängende Strukturen sowie geringe Aufenthaltsqualität im ZVB
Vorprägung	▪ keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten



Entwicklungszielstellungen

- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund diverser sensibler Nutzungen im ZVB Edewechter Landstraße und Zielstellung des EEK (restriktiver Umgang in ZVB)
- Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion als Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; ZVB-Abgrenzung EEK 2015.

Tabelle 24: Standortbereich ZVB Hauptstraße Eversten

Standortbereich Zentraler Versorgungsbereich Hauptstraße Eversten

Lage und Standortumfeld	▪ größeres Stadtteilzentrum südwestlich der Innenstadt ▪ nördliches und südliches Umfeld durch Wohnbebauung geprägt ▪ Parkanlage Eversten Holz nordöstlich gelegen ▪ westlich ist die A 28 verortet ▪ Grundschule südlich des ZVB lokalisiert
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ sehr gute örtliche und überörtliche verkehrliche Erreichbarkeit über westlich angrenzenden Verkehrsknotenpunkten und damit Anbindung an A 28, B 401 und L 828 ▪ aufgrund der guten Verkehrsanbindung starke Frequentierung durch MIV
Abgrenzung	▪ umfasst die beidseitige Bebauung der Hauptstraße ▪ Begrenzung im Westen durch A 28 ▪ Marktplatz Eversten bzw. Hoyersgang grenzen ZVB im Osten ab
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gemischte Baufläche ▪ breites Einzelhandelsangebot (Lebensmitteldiscounter und weitere nahversorgungsrelevante Betriebe sowie kleinteiliger, z. T. spezialisierter Einzelhandel) ▪ Ergänzung um zentrenergänzende Funktionen, wie Ärzte, Banken oder Gastronomie ▪ überwiegend dichter Besatz sowie kompakte, kleinteilige Struktur ▪ vereinzelt Leerstände gegeben
Vorprägung	▪ Spielhalle im Westen des ZVB verortet



Entwicklungszielstellungen

- Sicherung und Stabilisierung des ZVB Hauptstraße Eversten in seiner jetzigen Struktur (EEK 2015)
- Beibehaltung der hohen städtebaulichen Qualität der Gestaltung des Straßenraums (EEK 2015)
- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der städtebaulichen Vorgaben des EEK 2015 und der Nähe zur sensiblen Nutzung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; ZVB-Abgrenzung EEK 2015.

Tabelle 25: Standortbereich ZVB Westkreuz

Standortbereich Zentraler Versorgungsbereich Westkreuz	
Lage und Standortumfeld	▪ westlich der Innenstadt gelegen ▪ Umfeld durch zentrale Verkehrsachsen geprägt ▪ Gewerbegebiet westlich angrenzend ▪ Siedlungsgebiete westlich des ZVB
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aufgrund des direkten Anschlusses an die A 28
Abgrenzung	▪ umfasst die beidseitige Bebauung der Ofener Straße sowie den Standortbereich zwischen der A 28 und dem Prinzessinweg ▪ Begrenzung im Westen durch A 28
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gemischte und gewerbliche Baufläche sowie Wohnbaufläche ▪ Bereiche Süd und Ost mit stabiler Struktur: Lebensmittelmarkt, kleinteiliger Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen, wie Fahrschule, Bank ▪ Bereich Nord z. T. als Gewerbegebiet ausgewiesen (Tankstelle, Fast-Food-Restaurant) und mit beginnenden Trading-Down-Tendenzen (Leerstände, Spielhalle)
Vorprägung	▪ Spielhalle im Nordwesten des ZVB verortet ▪ städtebaulich und gestalterischer Bruch im Norden des ZVB, dort Trading-Down-Tendenzen festzustellen



Entwicklungszielstellungen

- Aufwertung des öffentlichen Raums sowie Schaffung einer städtebaulichen Verbindung zwischen den Teilbereichen des ZVB (EEK 2015)
- restriktiver Umgang mit Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im zentralen Versorgungsbereich (EEK 2015)
- Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten der Unterart Spiel, um eine mögliche Erholung des vorgeschädigten ZVB nicht zu beeinträchtigen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; ZVB-Abgrenzung EEK 2015.

Tabelle 26: Standortbereich FMZ Wechloy

Standortbereich Fachmarktzentrum Wechloy

Lage und Standortumfeld	- Fachmarktzentrum in Stadtrandlage im Nordwesten Oldenburgs - Campus Wechloy, Technologiepark und Gewerbegebiet südlich gelegen - überwiegend umgeben von Freiflächen im weiteren Umfeld befinden sich östlich und nördlich Siedlungsbereiche
Verkehrliche Erreichbarkeit	sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über Ammerländer Heerstraße und Autobahn A 28
Abgrenzung	- im Norden begrenzt durch die Straßen Posthalterweg und Am Heidbrook - die östliche Begrenzung bildet das Gewässer Flugplatzbäke - im Süden schließt das Fachmarktzentrum mit der A 28 ab - die Ammerländer Heerstraße bildet die westliche Begrenzung, wobei der beidseitige Bestand dem Fachmarktzentrum zuzuordnen ist
Nutzungen	- im Flächennutzungsplan dargestellt als Sonderbaufläche - klassisches Fachmarktzentrum mit einer Vielzahl an großflächigen Nutzungen (u.a. Baumarkt, Elektronikfachmarkt, Bekleidungsfachmärkte, Lebensmittelmarkt, Drogeriefachmärkte, etc.)
Vorprägung	keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden

- Administrative Grenzen**
- Kommune
- Vergnügungsstätten**
- Unterart Freizeit
 - Unterart Spiel
 - Unterart Erotik
- Öffentliche Einrichtungen**
- mit sensibler Nutzung
 - 200 m-Radius um Einrichtungen mit sensibler Nutzung
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ZVB-Abgrenzung
 - Gewerbegebiet



Entwicklungszielstellungen

Bereich West (westlich der Ammerländer Heerstraße)

- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung

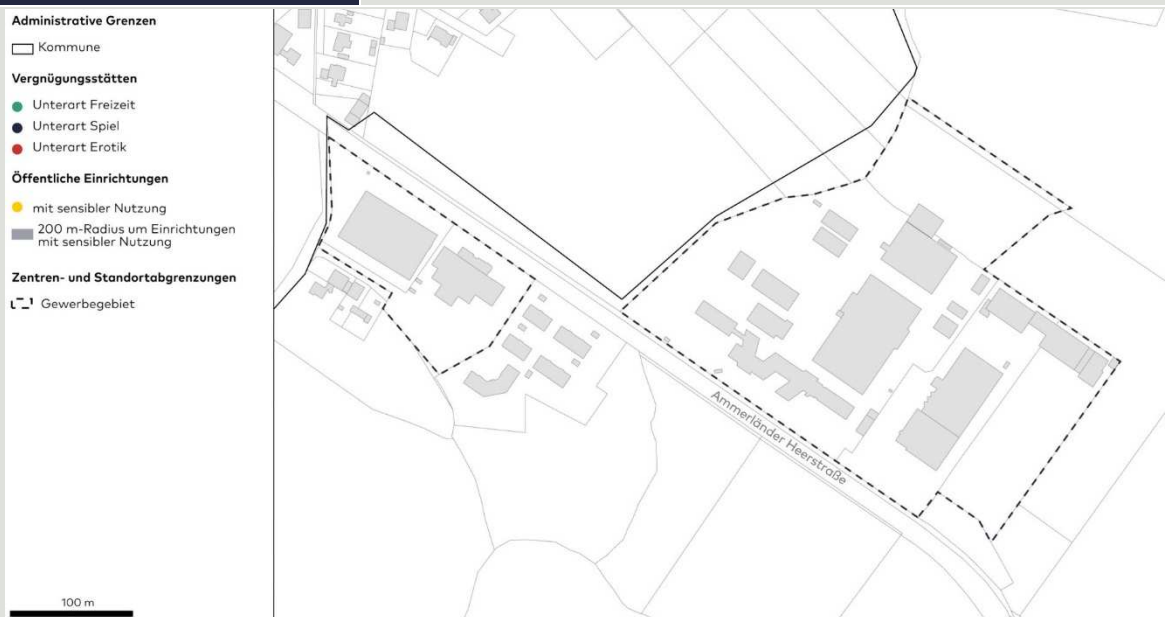
Bereich Ost (östlich der Ammerländer Heerstraße)

- Ausweisung eines Positivbereichs für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund fehlender Restriktionen zu empfehlen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; FMZ-Abgrenzung EEK 2015.

Tabelle 27: Standortbereich Gewerbegebiet Ammerländer Heerstraße

Standortbereich Gewerbegebiet Ammerländer Heerstraße	
Lage und Standortumfeld	▪ Lage am westlichen Stadtrand von Oldenburg ▪ im Norden und Süden erstrecken sich Grünflächen ▪ westlich befindet sich der Siedlungsbereich des Ortsteils Ofen der Kommune Bad Zwischenahn ▪ östlich liegt das Fachmarktzentrum und Gewerbegebiet Wechloy ▪ gliedert sich in zwei Teilbereiche
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ verkehrliche Erreichbarkeit über Ammerländer Heerstraße (K 348) gegeben ▪ Anschluss an die Autobahn A 28 südlich des Gewerbegebiets vorhanden
Abgrenzung	▪ Bereich West abgegrenzt durch Ammerländer Heerstraße und Drögen-Hasen-Weg ▪ Bereich Ost begrenzt durch Ammerländer Heerstraße, Stadtgrenze und Grünflächen
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche ▪ Bereich West durch Fachgroßhandel für Bauelemente, Werkzeuge u. ä. sowie der Stadtbäckerei geprägt ▪ Bereich Ost u.a. geprägt durch Büroflächen, Bauunternehmen, Werkstätte und Fachgeschäft für Farben
Vorprägung	▪ keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden



Entwicklungszielstellungen

Bereich West:

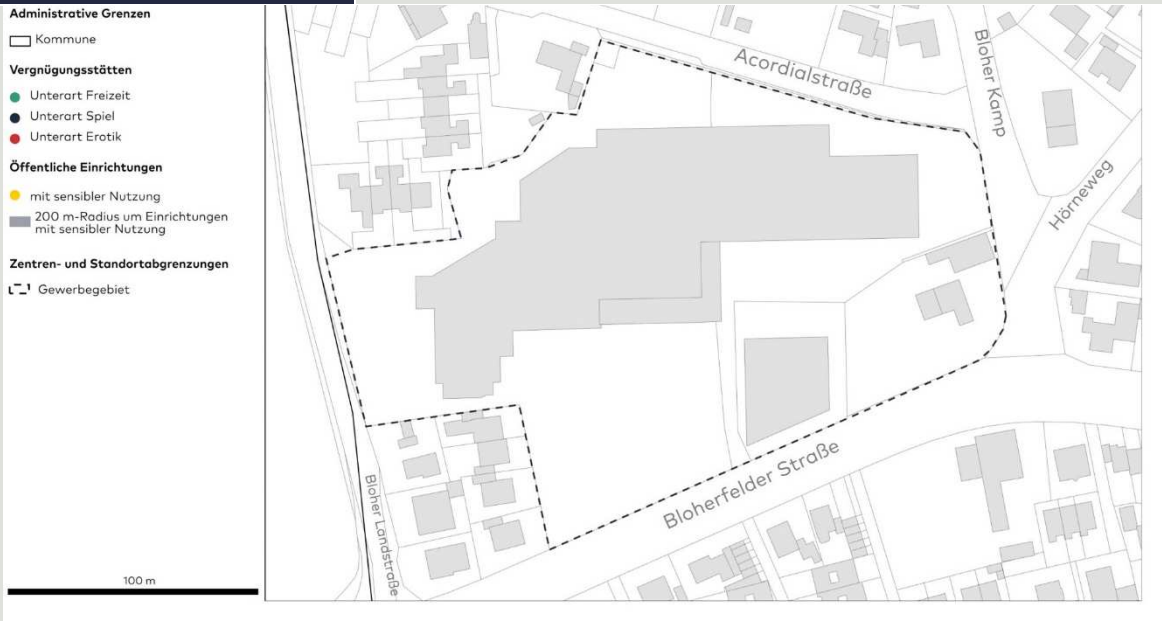
- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nähe zu Wohnbebauung und fehlender Potenzialflächen

Bereich Ost:

- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zur Sicherung von hochwertigen Gewerbebetrieben

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Tabelle 28: Standortbereich Gewerbegebiet Bloherfelder Straße

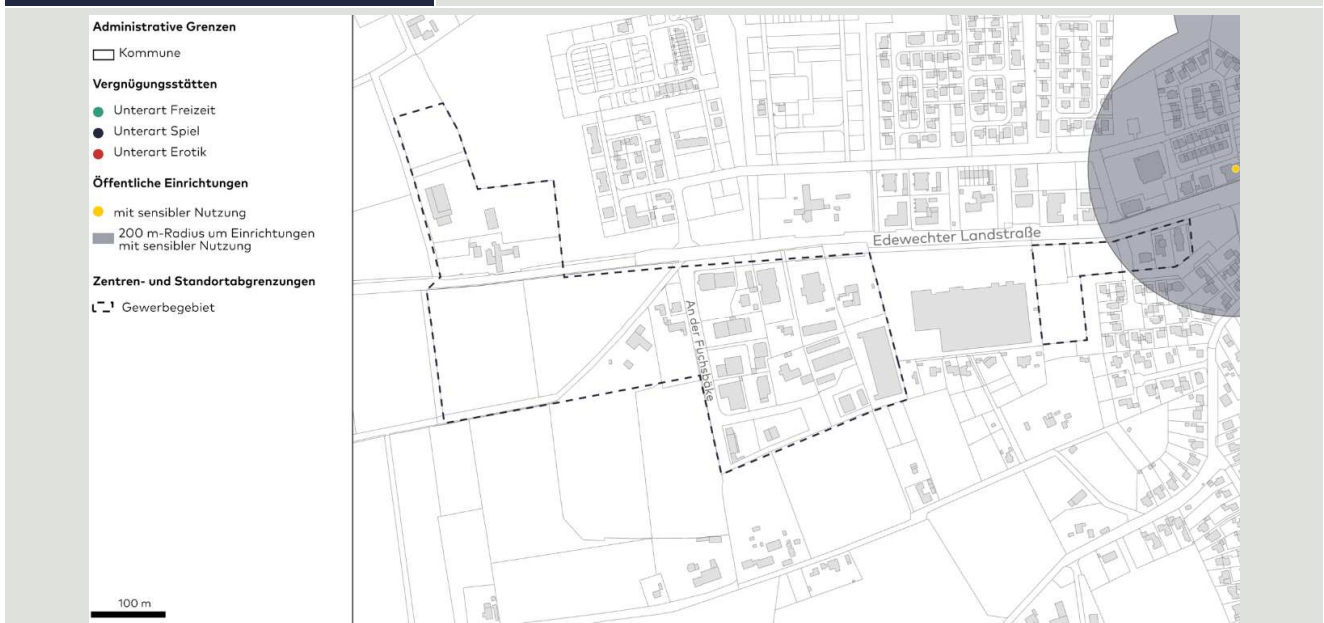
Standortbereich Gewerbegebiet Bloherfelder Straße	
Lage und Standortumfeld	- an der westlichen Stadtgrenze gelegen - im Westen Grün- und Landwirtschaftsflächen - im Norden und Osten von Siedlungsbebauung umgeben - Polizeiakademie südlich gelegen
Verkehrliche Erreichbarkeit	- gute Erreichbarkeit über Bloherfelder Straße (K 138) und Bloherfelder Landstraße (K 137) - keinen direkten Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz
Abgrenzung	- im Norden durch Acordialstraße begrenzt - östliche Begrenzung zur Straße Bloher Kamp gebildet - Bloherfelder Straße als südliche Begrenzung - Stadtgrenze Oldenburg – Landkreis Ammerland stellt die westliche Begrenzung dar
Nutzungen	- im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche - Trainingszentrum der Polizei
Vorprägung	keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten
	
Entwicklungszielstellungen	
- Sicherung als Trainingsstandort für die niedersächsische Polizei - Ausschluss für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der direkten Nähe zur Wohnbebauung	

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg.

Tabelle 29: Standortbereich Gewerbegebiet Edewechter Landstraße

Standortbereich Gewerbegebiet Edewechter Landstraße

Lage und Standortumfeld	▪ Lage am westlichen Stadtrand von Oldenburg ▪ nördlich gelegene Bereiche durch Gewerbe und Wohnen geprägt ▪ Wohnbebauung im Osten gelegen ▪ Süden und Westen durch Freiflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen gekennzeichnet ▪ Kindertagesstätte als sensible Nutzung östlich des Gewerbegebiets gelegen
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ Erreichbarkeit über die Edewechter Landstraße (L 828)
Abgrenzung	▪ im Süden und Westen grenzen u. a. der Wolfsbrücker Weg, der Nikolaiweg und der Schramperweg das Gewerbegebiet ab ▪ nördlich im Wesentlichen abgegrenzt durch Edewechter Landstraße ▪ im Osten durch die Astrid-Lindgren-Straße begrenzt ▪ Baumarkt Hornbach als räumliche Unterbrechung des Gewerbegebiets
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche ▪ Bereich West durch Freiflächen geprägt ▪ zentraler Bereich gekennzeichnet durch klassische Gewerbenutzungen (u. a. Klempner, Druckerei, Bauunternehmen) ▪ östlicher Teil mit Freiflächen und hochwertigen Gewerbenutzungen
Vorprägung	▪ keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden



Entwicklungszielstellungen

- Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe
- nach step2025: Lupenplan A Eversten mit dem Ziel, den Ortsrand zu stärken und die Stadteingangsbereiche städtebaulich aufzuwerten.
- Um Nutzungskonflikte aufgrund von Störpotenzialen zu vermeiden, Freihaltung der Bereiche, die unmittelbar an Wohnbebauung angrenzen, von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielstellung der Stärkung und städtebaulichen Aufwertung der Stadteingangsbereiche und Ortsränder Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel entlang der Edewechter Landstraße. Darüber hinaus: Ausweisung eines Positivbereich für die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in den Bereichen fern der Edewechter Landstraße und abseits der Wohnbebauung zu empfehlen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg.

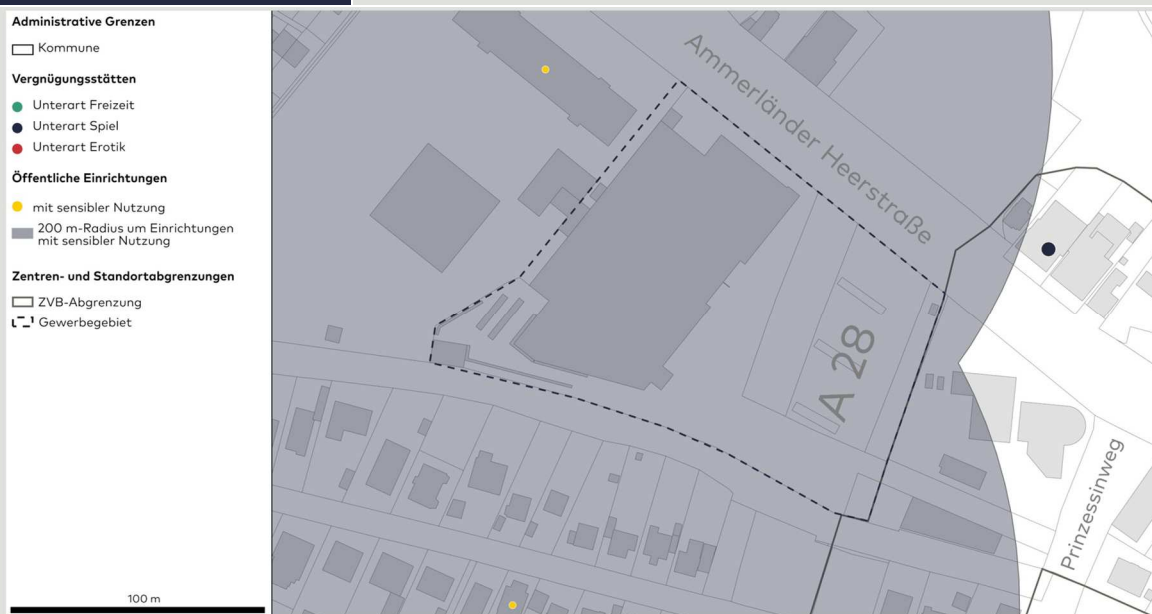
Tabelle 30: Standortbereich Gewerbegebiet Johann-Justus-Weg

Standortbereich Gewerbegebiet Johann-Justus-Weg	
Lage und Standortumfeld	▪ im nordwestlichen Stadtgebiet Oldenburgs gelegen ▪ Fachmarktzentrum und Gewerbegebiet Wechloy westlich gelegen ▪ im direkten Umfeld überwiegend von Grünflächen umgeben ▪ Tennispark und Siedlungsbereich nördlich verortet
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ schmale Zufahrtsstraße zu Gewerbegebiet ▪ keinen direkten Anschluss zu zentralen Verkehrsachsen
Abgrenzung	▪ nördlich und östlich abgegrenzt durch Johann-Justus-Weg ▪ im Osten durch Ofenerdieker Bäche abgegrenzt ▪ A28 als südliche Begrenzung und städtebauliche Barriere
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche ▪ Prägung durch Bauunternehmen und Autohändler
Vorprägung	▪ keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden
	
Entwicklungszielstellungen	
▪ Ausweisung eines Positivbereichs für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund fehlender Restriktionen zu empfehlen	

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg.

Tabelle 31: Standortbereich Gewerbegebiet Westkreuz

Standortbereich Gewerbegebiet Westkreuz	
Lage und Standortumfeld	▪ westlich der Innenstadt gelegen ▪ Umfeld durch zentrale Verkehrsachsen geprägt ▪ Schulgebäude im Westen verortet ▪ im Süden schließt Wohnbebauung an
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ sehr gute Erreichbarkeit aufgrund des direkten Anschlusses zur A 28 ▪ Ein- und Ausfallstraße Ammerländer Heerstraße/Ofener Straße bindet Gewerbegebiet an die weiteren Siedlungsbereich an
Abgrenzung	▪ südlich abgegrenzt durch das Gewässer Haaren ▪ im Westen grenzt Schule Haarentor an ▪ Ammerländer Heerstraße als nördliche Begrenzung ▪ östlich abgegrenzt durch A 28
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche ▪ Gewerbegebiet deutlich überprägt durch Baumarkt/Gartencenter,
Vorprägung	▪ keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden ▪ Spielhalle an gegenüberliegender Straßenseite lokalisiert



Entwicklungszielstellungen

- Sicherung als Standort für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel und Gewerbe
- Vermeidung von Nutzungskonflikten mit Wohnbebauung und sensiblen Nutzungen, Vermeidung von Trading-Down Tendenzen durch eine Störung des Bodenpreisgefüges.
- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg.

Tabelle 32: Standortbereich Sondergebiet Wechloy

Standortbereich Sondergebiet Wechloy

Lage und Standortumfeld	- im Nordwesten des Stadtgebietes verortet - im Norden befindet sich das Fachmarktzentrum Wechloy - westlich ist der Campus Wechloy sowie eine Grundschule als sensible Nutzung gelegen - östlich grenzt Wohnnutzung an - südlich befinden sich universitäre Einrichtungen
Verkehrliche Erreichbarkeit	- gute Erreichbarkeit über Ammerländer Heerstraße - Anbindung an überregionales Verkehrsnetz (A 28)
Abgrenzung	- südlich und östlich abgegrenzt durch Ammerländer Heerstraße - westlich begrenzt durch Grünfläche, Wohn- und gemischte Baufläche - nördlich abgegrenzt durch die A28
Nutzungen	- im Flächennutzungsplan dargestellt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Forschungszentrum sowie untergeordnet gewerbliche Baufläche - Bereich Nord: teilweise Überprägung des Gewerbegebietes durch Einzelhandel - Bereich Mitte: Bahnhof, Gewerbenutzungen und Technologiepark - Bereich Ost: Lagerhaus und Freiflächen - Bereich Süd: universitäre Einrichtungen und Autohändler
Vorprägung	keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden

- Administrative Grenzen**
- Kommune
- Vergnügungsstätten**
- Unterart Freizeit
 - Unterart Spiel
 - Unterart Erotik
- Öffentliche Einrichtungen**
- mit sensibler Nutzung
 - 200 m-Radius um Einrichtungen mit sensibler Nutzung
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ZVB-Abgrenzung
 - Gewerbegebiet



Entwicklungszielstellungen

- **Bereich Nord:** Aufgrund möglicher Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung und der räumlichen Nähe zu einer sensiblen Nutzung keine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zu empfehlen.
- **Bereich Mitte:** Ansiedlung von hochwertigen Gewerbenutzungen rund um den Technologiepark
- **Bereich Ost:** Bereithalten der vorhandenen Freiflächen für höherwertige Gewerbenutzungen im Zusammenhang mit dem Technologiepark
- **Bereich Süd:** durch universitäre Einrichtung hochwertige Nutzung gegeben und damit nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet
- damit Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021: Kartengrundlage Stadt Oldenburg.

5.2.2.3 Bereich Oldenburg – Süd

Tabelle 33: Standortbereich ZVB Cloppenburg Straße

Standortbereich Zentraler Versorgungsbereich Cloppenburg Straße	
Lage und Standortumfeld	▪ Stadtteilzentrum im Süden des Stadtgebiets von Oldenburg ▪ überwiegend von Wohnbebauung umgeben ▪ weiteres Umfeld durch Grünflächen geprägt ▪ im südlichen Umfeld Kinderkrankenhaus, Justizvollzugsanstalt und EWE-Gelände gelegen ▪ östlich des ZVB zahlreiche sensible Nutzungen verortet (u. a. Schulen und Krankenhaus)
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ Cloppenburg Straße (L 870) als stark frequentierte Ein- und Ausfallstraße ▪ im Norden Anschluss an A 28
Abgrenzung	▪ umfasst die beidseitige Bebauung der Cloppenburg Straße zwischen den Hausnummern 273/278 bis zum Kreuzungsbereich Cloppenburg Straße/An der Kolckwiese sowie daran anknüpfend den östlich gelegenen Besatz der Cloppenburg Straße bis zur Dr.-Behring-Straße
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan größtenteils dargestellt als gemischte Baufläche sowie im geringen Umfang als gewerbliche Baufläche und Fläche für den Gemeindebedarf ▪ Prägung durch mehrere Betriebe des Lebensmittelhandels, vereinzelt Einzelhandelsbetrieben und imbissorientierte Gastronomie ▪ weitere zentrenergänzende Funktionen (u. a. Arztpraxen, Friseure) vorhanden ▪ eher geringe städtebauliche Qualität, insb. durch z. T. sanierungsbedürftige Gebäude und der starken Trennwirkung der Cloppenburg Straße
Vorprägung	▪ zwei Spielhallen im nördlichen Teil des ZVB als Vergnügungsstätten lokalisiert ▪ beginnende Trading-Down-Tendenzen im nördlichen Bereich erkennbar



Entwicklungszielstellungen

- Steuerung und restriktiver Umgang der Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (EEK 2015)
- städtebauliche Stärkung mit Aufenthaltsqualitäten auch im nördlichen Teilbereich (EEK 2015)
- Aufwertung der funktionalen Einfach-Bauweise (EEK 2015)
- Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund beginnender Trading-Down-Tendenzen, der im Umfeld verorteten sensiblen Nutzungen sowie der Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; ZVB-Abgrenzung EEK 2015.

Tabelle 34: Standortbereich ZVB Osterburger Markt

Standortbereich Zentraler Versorgungsbereich Osterburger Markt

Lage und Standortumfeld	- südöstlich der Innenstadt gelegen - im Wesentlichen umgeben von Wohnbebauung und vereinzelt Gewerbenutzung - Bundeswehrverwaltungszenum Oldenburg östlich gelegen - mehrere Schulen und Kindergärten insbesondere nordwestlich und südwestlich verortet
Verkehrliche Erreichbarkeit	- Bremer Straße bzw. Bremer Heerstraße als stark frequentierte Ein- und Ausfallstraße - Anschluss an die Cloppenburg Straße/Stedinger Straße (L866) mit Anbindung an A 28
Abgrenzung	umfasst die beidseitige Bebauung der Bremer Straße zwischen den Kreuzungsbereichen Cloppenburg Straße/Stedinger Straße und Bremer Straße/Kanonierstraße
Nutzungen	- im Flächennutzungsplan dargestellt als gemischte Baufläche - Prägung durch zwei Lebensmittelmärkte, vereinzelt kleinteiligem Einzelhandel, Gastronomiebetrieben und weiteren zentrenergänzenden Funktionen - Standort der ev.-luth. Kirchengemeinde (Jochen-Klepper-Haus) im Osten des ZVB verortet
Vorprägung	- mit Spielhalle im Osten und Wettbüro im Westen zwei Vergnügungsstätten vorhanden - städtebauliche Qualität in Richtung Osten abfallend (Ausnahme: neues Wohn- und Geschäftshaus) → starke Verkehrsbelastung, sanierungsbedürftige Gebäude, öffentlicher Raum ohne Aufenthaltsqualität

- Administrative Grenzen**
- Kommune
- Vergnügungsstätten**
- Unterart Freizeit
 - Unterart Spiel
 - Unterart Erotik
- Öffentliche Einrichtungen**
- mit sensibler Nutzung
 - 200 m-Radius um Einrichtungen mit sensibler Nutzung
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ZVB-Abgrenzung
 - Gewerbegebiet



Entwicklungszielstellungen

- restriktive Steuerung der Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (EEK 2015)
- Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nähe zu sensiblen Nutzungen sowie zur Vermeidung einer zunehmend rückläufigen städtebaulichen Qualität

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; ZVB-Abgrenzung EEK 2015,

Tabelle 35: Standortbereich FMZ Kreyenbrück

Standortbereich Fachmarktzentrum Kreyenbrück

Lage und Standortumfeld	▪ Lage im südlichen Siedlungsschwerpunkt Oldenburgs ▪ Umfeld im Norden, Westen und Süden von Gewerbeflächen und Wohnen geprägt ▪ östlich des Fachmarktzentrums erstreckt sich ein großer Wohnsiedlungsbereich ▪ Suchtklinik direkt nördlich des Fachmarktzentrums verortet
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ Erreichbarkeit über mehrere Zufahrtsstraßen aus allen Richtungen ▪ westlich führt die Ein- und Ausfallstraße Cloppener Straße (L870) entlang
Abgrenzung	▪ im Norden abgegrenzt durch die Straße Schellenberg, im Süden durch den Meerweg ▪ Wassergraben östlich der Parkfläche bildet östliche Begrenzung ▪ im Westen begrenzt der Alte Postweg das Fachmarktzentrum, wobei die Eckfläche mit der Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt miteinbezogen wird
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche ▪ Teilbereich West durch Lebensmitteldiscounter genutzt ▪ Fachmarktzentrum setzt sich u. a. auch Verbrauchermarkt, Drogeriefachmarkt, Baumarkt und weiteren Einzelhandelsnutzungen zusammen ▪ zentrenergänzende Funktionen (u. a. Imbisse, Fitnessstudio) vorhanden
Vorprägung	▪ keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden



Entwicklungszielstellungen

- Sicherung des Fachmarktzentrums für Einzelhandelsbetriebe
- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Diakonie Suchtklinik sowie der direkt angrenzenden Wohnbebauung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; FMZ-Abgrenzung EEK 2015.

Tabelle 36: Standortbereich Gewerbegebiet Gutenbergstraße

Standortbereich Gewerbegebiet Gutenbergstraße	
Lage und Standortumfeld	- im Südosten des Stadtgebiets gelegen - Standortumfeld überwiegend durch Wohnbebauung geprägt - Nördliche Begrenzung des Standortbereichs durch die der Autobahn A 28 - ev.-luth. Kirchengemeinde als sensible Nutzung östlich lokalisiert
Verkehrliche Erreichbarkeit	- gute verkehrliche Erreichbarkeit über Bremer Heerstraße - Anschlussstelle zur A 28 im Osten
Abgrenzung	- Gutenbergstraße als nördliche Begrenzung - im Westen grenzen die Strukturen des Eylerswegs und das Fließgewässer Hayengraben das Gewerbegebiet ab - Standortbereich reicht bis zur Wohnbebauung des Helmswegs
Nutzungen	- im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche - Prägung durch Elektrogroßhandel, Autowerkstatt und Textilunternehmen - Sensible Nutzung in Form einer Schuldnerberatung im Norden des Gewerbegebiets verortet
Vorprägung	keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden



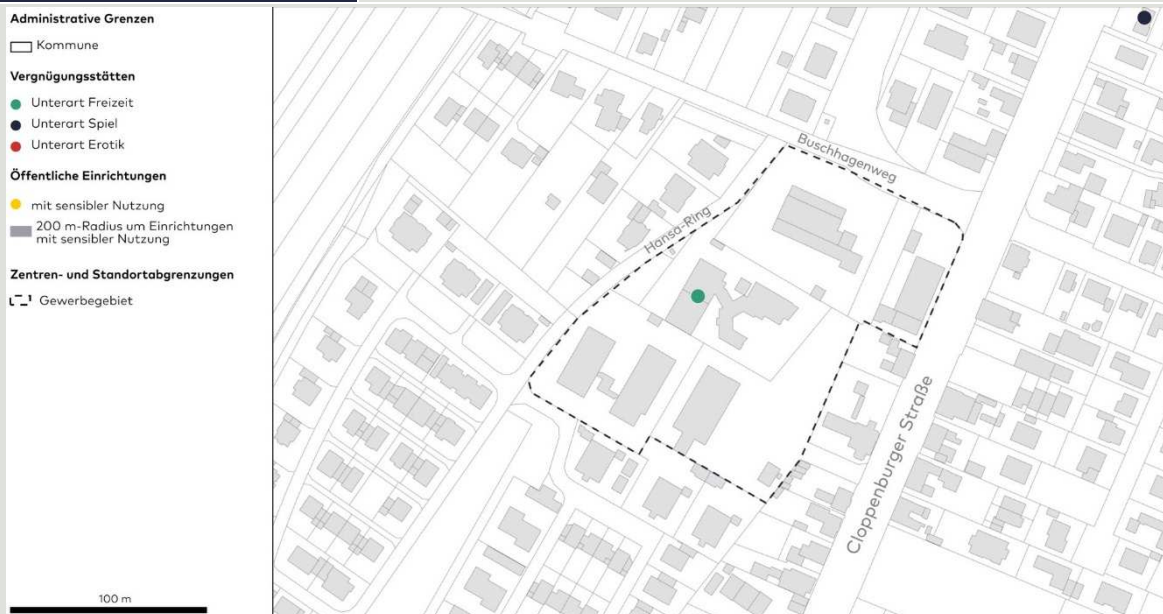
Entwicklungszielstellungen

- Sicherung Standortbereichs für Gewerbenutzungen
- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der bestehenden sensiblen Nutzungen und der direkten Nähe an Wohngebieten (potenzielle Nutzungskonflikte)

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Tabelle 37: Standortbereich Gewerbegebiet Hansa-Ring

Standortbereich Gewerbegebiet Hansa-Ring	
Lage und Standortumfeld	▪ Gewerbegebiet im Süden der Stadt ▪ überwiegend von Wohnbebauung umgeben ▪ entlang der Cloppenburg Straße schließt sich eine gemischte Bebauung aus Wohnen und Gewerbe an ▪ Spielhalle grenzt im Südosten an das Gewerbegebiet an
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ Anbindung über die Cloppenburg Straße
Abgrenzung	▪ erstreckt sich nördlich bis zum Buschhagenweg ▪ östlich grenzt die Cloppenburg Straße das Gewerbegebiet ab ▪ westlich grenzt der Hansa-Ring das Gewerbegebiet ab ▪ im Süden grenzen die Straßen Hansa-Ring und Justin-Hüppe-Ring das Gewerbegebiet ab
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche ▪ Prägung u. a. durch Pflegezentrum, Taxizentrale und Leerständen im nördlichen Bereich ▪ Bereich Süd durch Lebensmittelmarkt und Elektronikmarkt überprägt
Vorprägung	▪ Vergnügungsstätte aus dem Bereich Freizeit in Form einer Tanzschule im nördlichen Bereich vorhanden



Entwicklungszielstellungen

- Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der direkten Nähe zu Wohnbebauung und der zu erwartenden Störpotenziale.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Tabelle 38: Standortbereich Gewerbegebiet Isenkamp

Standortbereich Gewerbegebiet Isenkamp

Lage und Standortumfeld	▪ im südwestlichen Siedlungsschwerpunkt gelegen ▪ Sportgelände im Norden und Osten ▪ Nahversorgungsstandort mit Fachmarktcharakter im Norden gelegen ▪ Küstenkanal führt südlich vorbei ▪ Westen überwiegend durch Wohnbebauung geprägt
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ Gewerbegebiet nicht an bedeutender Verkehrsachse gelegen, sondern nur über eine Zufahrtsstraße erreichbar
Abgrenzung	▪ umfasst das Gelände eines Logistikunternehmens
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche ▪ geprägt durch Logistikunternehmen
Vorprägung	▪ keine Vorprägung durch Vergnügungsstätte vorhanden



Entwicklungszielstellungen

- Sicherung des Logistikunternehmens
- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Sicherung des ansässigen Unternehmens und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der direkt angrenzenden Wohnbebauung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021: Kartengrundlage Stadt Oldenburg.

Tabelle 39: Standortbereich Gewerbegebiet Kreyenbrück

Standortbereich Gewerbegebiet Kreyenbrück	
Lage und Standortumfeld	▪ Gewerbegebiet erstreckt sich über vier nicht zusammenhängende Teilbereiche ▪ westlich angrenzende Wohnbebauung sowie eine gemischte Baufläche ▪ Wohnbebauung und Gewerbenutzungen östlich des Gewerbegebiets ▪ südlich befinden sich eine Grünfläche und ein Siedlungsgebiet ▪ im Norden schließt der ZVB Cloppenburg Straße an ▪ Sonderbaufläche (FMZ Kreyenbrück) in der Mitte des Gewerbegebietes ▪ Kirchengemeinde sowie Suchtbehandlungszentrum in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebiets als sensible Nutzungen vorhanden
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ gute Erreichbarkeit über Anbindung an die Cloppenburg Straße (L 870) und Sandkruger Straße (K 315) ▪ keinen direkten Anschluss an überregionales Verkehrsnetz
Abgrenzung	▪ nördlich abgegrenzt durch Klingenbergstraße ▪ östlich durch Giesenweg, Suhrkamp, Carl-Wöltje-Straße und Robert-von-Mayer-Straße abgegrenzt ▪ im Südwesten begrenzt durch Meerweg und Hesterkamp ▪ Alter Postweg als westliche Begrenzung ▪ räumliche Trennung der Teilbereiche durch Brachfläche nördlich des FMZ und entlang des Alten Postweges
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche ▪ Bereich West durch Lebensmittelmarkt geprägt ▪ Bereich Nord derzeit Brachfläche ▪ Bereich Süd gekennzeichnet durch Fotodienstleister
Vorprägung	▪ keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Entwicklungszielstellungen

Bereich West:

- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zum Erhalt der bestehenden Einzelhandelsfunktion

Bereich Nord:

- Entwicklung des ACC-Geländes durch attraktives Stadtentwicklungsprojekt (Ziel: Erweiterung des Medizin- und Gesundheitsstandorts) (step2025)
- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der dort lokalisierten sensiblen Nutzung (Suchtklinik) und der weiteren umliegenden sensiblen Nutzungen

Bereich Süd:

- Vorbehalt der Gewerbefläche für hochwertiges Gewerbe und Dienstleistungen; Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zur Vermeidung von Störungen des Bodenpreisgefüges.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Tabelle 40: Standortbereich Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße

Standortbereich Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße	
Lage und Standortumfeld	- südlich ist die Parkanlage Utkiek gelegen - westlich befinden sich eine Kleingartenanlage sowie Grünflächen - nördlich ist die Nutzungsstruktur durch ein Mischgebiet mit hohem Wohnnutzungsanteil geprägt; hier auch sensible Nutzung in Form einer Tagesstätte für psychisch Erkrankte lokalisiert
Verkehrliche Erreichbarkeit	Erschließung über mehrere Zufahrtsstraßen sowie unmittelbare Nähe zur Autobahn gegeben
Abgrenzung	- nördlich grenzt die Rudolf-Diesel-Straße das Gebiet ab - Burmesterstraße als östliche Begrenzung - westlich erstreckt sich Gewerbegebiet bis zur Cloppenburg Straße - südlich grenzt die Autobahn A 28 das Gewerbegebiet ab
Nutzungen	- im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche - Bereich West mit Gewerbe- und Wohnnutzungen - Bereich Süd mit Einzelhandel- und Gewerbenutzungen (Autowerkstätten, Lebensmittelmarkt) - Bereich Ost mit großflächigen Nutzungen und z. T. überprägt (Autohändler)
Vorprägung	keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden



Entwicklungszielstellungen

- Sicherung des Gewerbegebiets für (produzierendes) Gewerbe
- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in allen Bereichen aufgrund der zu befürchtenden Störpotenziale zur direkt angrenzenden Wohnbebauung und sensiblen Nutzung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Tabelle 41: Standortbereich Gewerbegebiet Schlagbaumweg

Standortbereich Gewerbegebiet Schlagbaumweg	
Lage und Standortumfeld	▪ Stadtrandlage im Südwesten Oldenburgs ▪ überwiegend Siedlungsbereiche im südlichen, östlichen und nördlichen Umfeld ▪ Norden und Westen im Wesentlichen von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt ▪ südlich führt Küstenkanal entlang
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ gute Erreichbarkeit über die Nordmoslesfehrer Straße (B 401) ▪ Anbindung an A28 im Norden möglich
Abgrenzung	▪ nördliche und östliche Abgrenzung durch Schlagbaumweg ▪ im Süden bildet die Nordmoslesfehrer Straße die Begrenzung ▪ westlich grenzt Sagersweg den Standortbereich ab ▪ Begrenzung des Gewerbegebiets im Westen durch ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche ▪ Bereich West als Freifläche ▪ Bereich Mitte mit typischen Gewerbenutzungen (u. a. Maschinenbau, Logistik, Druckerei) ▪ Bereich Ost geprägt durch Bäderstudio mit Verkaufsräumen
Vorprägung	▪ keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden
Administrative Grenzen □ Kommune Vergnügungsstätten ● Unterart Freizeit ● Unterart Spiel ● Unterart Erotik Öffentliche Einrichtungen ● mit sensibler Nutzung ■ 200 m-Radius um Einrichtungen mit sensibler Nutzung Zentren- und Standortabgrenzungen □ ZVB-Abgrenzung □ Gewerbegebiet	
Entwicklungszielstellungen ▪ Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ▪ Sicherung der hochwertigen gewerblichen Nutzung durch Vermeidung von möglichen Störungen des Bodenpreisgefüges, die durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel ausgelöst werden können.	

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg.

Tabelle 42: Standortbereich Gewerbegebiet Tweelbäke

Standortbereich Gewerbegebiet Tweelbäke	
Lage und Standortumfeld	▪ räumlich ausgedehntes Gewerbegebiet am südöstlichen Stadtrand Oldenburgs ▪ Umfeld im Norden, Osten und Süden durch Freiflächen und landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt ▪ Westen durch aufgelockerte Siedlungsbereiche und Gewerbenutzungen gekennzeichnet ▪ diverse sensible Nutzungen insb. westlich des Gewerbegebiets vorhanden (v. a. Kindertagesstätte, Schule)
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ gute Erreichbarkeit über die A29 und A28 ▪ unmittelbare Nähe zum Autobahnkreuz Kreuz Oldenburg-Ost mit Anschluss an die A 29 und A 28 ▪ Bremer Heerstraße (L 868) als Verbindungsachse zur Innenstadt
Abgrenzung	▪ nördlich und östlich im Wesentlichen durch Autobahnen A 29 und A 28 abgegrenzt ▪ im Westen durch beidseitige Bebauung der Gerhard-Stalling-Straße sowie des Drielaker Kanals und Tweelbäker Tredde begrenzt
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche ▪ nördlicher und östlicher Teilbereich stellen sich als überprägtes Gewerbegebiet (u. a. durch Autohändler, Tankstellen und weiteren Handelsnutzungen) dar; darüber hinaus die Oldenburger Mühle als städtebauliche und touristische Besonderheit und Dominante ▪ westlicher Teilbereich überwiegend durch Gewerbenutzungen geprägt (Schwerpunkt Logistik, Dienstleistungen), Stadteingangssituation insbesondere im Bereich der Gerhard-Stalling-Straße gegeben. Im Süden teilweise durch städtebauliche Situation nur geringe Störpotenziale durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zu befürchten. Dort teilweise Prägung durch Freiflächen.
Vorprägung	▪ Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden (Unterart Erotik)



Entwicklungszielstellungen

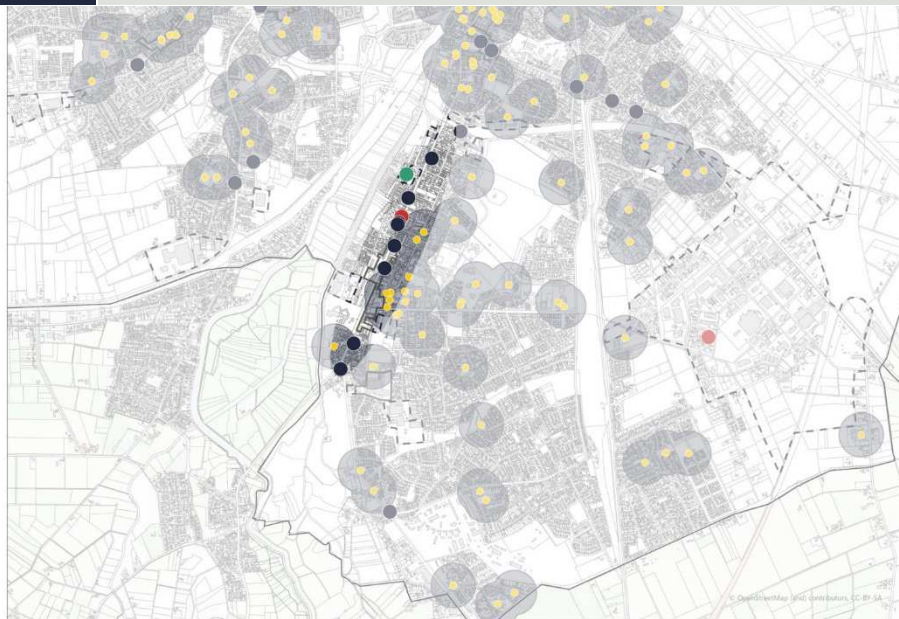
- **Bereich Nord/Ost:** Ausweisung eines Positivbereichs für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Überprägung durch Handel und der damit einhergehenden Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der Verfügbarkeit von Potenzialflächen zu empfehlen. Die Oldenburger Mühle als städtebauliche und touristische Attraktion/Dominante inkl. dessen Zufahrt sowie als Stadteingangstor von der A 28 soll nicht Teil eines Positivbereiches für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel sein.
- **Bereich West:** aufgrund der Nutzungsstruktur (hochwertige Gewerbebetriebe, Logistikschwerpunkt, Überprägung durch Vergnügungsstätte) weitgehender Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel, in südwestlichen Teilbereichen ist aufgrund der isolierten Lage und der geringen zu erwartenden Störpotenziale infolge einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel die Ausweisung eines Positivbereichs möglich.
- **Bereich Süd:** Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nähe zu Wohnbebauung und zur Sicherung des Bereichs für weitere gewerbliche Entwicklungen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Tabelle 43: Standortbereich Cloppenburg Straße

Standortbereich Cloppenburg Straße	
Lage und Standortumfeld	▪ bedeutende Ein- und Ausfallstraße im Süden von Oldenburg ▪ im Wesentlichen umgeben von Wohn- und Gewerbenutzungen ▪ Freiflächen im Westen gelegen ▪ Vielzahl an sensiblen Nutzungen östlich des Standortbereichs gelegen
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ Cloppenburg Straße (L870) als bedeutende und stark frequentierte Ein- und Ausfallstraße ▪ nördlich des Standortbereichs Anschluss an die A 28 gegeben
Abgrenzung	▪ umfasst die Cloppenburg Straße zwischen der Autobahn A 28 im Norden und der Sandkruger Straße im Süden
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan überwiegend dargestellt als gemischte Baufläche ▪ vielfältige Nutzungsstruktur (Einzelhandel, Wohnen, Gewerbe, Gastronomie, öffentliche Flächen)
Vorprägung	▪ Standortbereich mit deutlicher Vorprägung durch Vergnügungsstätten insb. im mittleren Bereich ▪ neben sieben Spielhallen ein Wettbüro sowie ein Bordell entlang der Cloppenburg Straße verortet → aufgrund der städtebaulichen Wirkung der Vergnügungsstätten Vorschädigung des Standortbereichs gegeben

- Administrative Grenzen**
- Kommune
- Vergnügungsstätten**
- Unterart Freizeit
 - Unterart Spiel
 - Unterart Erotik
- Öffentliche Einrichtungen**
- mit sensibler Nutzung
 - 200 m-Radius um Einrichtungen mit sensibler Nutzung
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ZVB-Abgrenzung
 - Gewerbegebiet



Entwicklungszielstellungen

- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der deutlichen Vorprägung des Standortbereichs durch Vergnügungsstätten und der damit einhergehenden Trading-Down-Entwicklung sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit sensiblen Nutzungen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg.

5.2.2.4 Bereich Oldenburg – Mitte

Tabelle 44: Standortbereich ZVB Alexanderstraße Süd

Standortbereich Zentraler Versorgungsbereich Alexanderstraße Süd	
Lage und Standortumfeld	- im nördlichen Siedlungsschwerpunkt Oldenburgs gelegen - Standortumfeld maßgeblich von Wohnbebauung geprägt - Schulen, Kindergarten, Kirche und soziale Freizeitstätte als sensible Nutzungen im nördlichen Umfeld verortet
Verkehrliche Erreichbarkeit	- sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit gegeben - Alexanderstraße als bedeutende Ein- und Ausfallstraße zur Innenstadt - Anschluss an Autobahn A 293 unmittelbar nördlich
Abgrenzung	umfasst die beidseitige Bebauung der Alexanderstraße im Abschnitt zwischen den Hausnummern 152 bis 182 und 161 bis 175
Nutzungen	- im Flächennutzungsplan dargestellt als gemischte Baufläche - Prägung durch Verbrauchermarkt und Getränkemarkt und damit Fokus auf Nahversorgung - ergänzende Nutzungen, wie Poststelle, Reisebüro und Kosmetikstudio, vorhanden - abseits des Nahversorgers z. T. sanierungsbedürftige Bausubstanz
Vorprägung	eine Spielhalle mit auffälliger, ortsuntypischer Bewerbung und negativen Einfluss auf die städtebauliche Situation (u. a. Unterbrechung von Laufwegen, Minderung der Aufenthaltsqualität) in zentraler Lage des ZVB lokalisiert



Entwicklungszielstellungen

- Entwicklungsempfehlung des EEK in funktionaler Hinsicht: konsequente Steuerung der Vergnügungsstätten der Unterart Spiel
- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen im und im direkten Umfeld des ZVB und der Vorgaben des EEK

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; ZVB-Abgrenzung EEK 2015.

Tabelle 45: Standortbereich ZVB Donnerschweer Straße

Standortbereich Zentraler Versorgungsbereich Donnerschweer Straße

Lage und Standortumfeld	▪ Stadtteilzentrum nordöstlich der Innenstadt von Oldenburg ▪ direktes Standortumfeld durch Wohnbebauung geprägt ▪ Veranstaltungsgelände der Weser-Ems-Hallen südwestlich gelegen ▪ Vergnügungsstätte (Erotik) nördlich des ZVB lokalisiert ▪ südlich befinden sich mit einem Kindergarten und einer Sozialeinrichtung für Jugendliche und Familien zwei sensible Nutzungen
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ gute Erreichbarkeit über Donnerschweer Straße (L 865) als bedeutende Ein- und Ausfallstraße ▪ nördlich Anbindung an die Nordtangente (K 347 und L 865) möglich
Abgrenzung	▪ Donarstraße als südliche Begrenzung des ZVB ▪ nordöstliche Begrenzung durch Wehdestraße ▪ ZVB umfasst den beidseitigen Besatz der Donnerschweer Straße zwischen den Hausnummern 193 bis 215 und 190 bis 216
Nutzungen	▪ Prägung des südlichen Bereichs durch mehrere Lebensmittelmärkte und dementsprechend funktionale Gestaltung ▪ entlang der Donnerschweer Straße für ein Stadtteilzentrum typischer Besatz gegeben (u. a. Drogeriefachmarkt, Lebensmittelhandwerk, imbissorientierte Gastronomie, kleinteiliger Einzelhandel) ▪ entlang der Donnerschweer Straße Unterbrechung der Nutzungsstruktur durch Wohnen ▪ in Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt
Vorprägung	▪ Vorprägung durch Spielhalle an der Donnerschweer Straße ▪ ZVB und gesamtes Umfeld laut EEK wenig attraktiv gestaltet



Entwicklungszielstellungen

- restriktiver Umgang mit Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (EEK 2015)
- Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nähe zu sensiblen Nutzungen und Wohnnutzungen sowie der Vorgaben des EEK 2015

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; ZVB-Abgrenzung EEK 2015.

Tabelle 46: Standortbereich ZVB Nadorster Straße Nord

Standortbereich Zentraler Versorgungsbereich Nadorster Straße Nord

Lage und Standortumfeld	▪ bedeutende Ein- und Ausfallstraße im Norden von Oldenburg ▪ überwiegend von Wohnbebauung umgeben ▪ westlich des ZVB Vielzahl an sensiblen Nutzungen verortet (u. a. kirchliche Einrichtung und Kindergärten)
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ gute verkehrliche Erreichbarkeit über Nadorster Straße als zentrale Ein- und Ausfallstraße ▪ keine direkte Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz
Abgrenzung	▪ umfasst den beidseitigen Besatz der Nadorster Straße zwischen den Hausnummern 129 bis 181 und 118 bis 188
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gemischte Baufläche ▪ Nutzungsschwerpunkt mit zwei Lebensmittelmärkten in zentraler Lage des ZVB; von dort aus ausdünnender Besatz an kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie ▪ gewerbliche Nutzungsstruktur durch Wohnbebauung unterbrochen ▪ sensible Nutzung (Kinderkrippe) im zentralen Bereich verortet
Vorprägung	▪ Vorprägung durch zwei Vergnügungsstätten im Norden und Süden des ZVB gegeben mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt (z. B. auffälliges, ortsuntypisches Erscheinungsbild) ▪ keine einheitliche Baustruktur und städtebauliche Qualität gegeben sowie fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum



Entwicklungszielstellungen

- Konzentration auf die funktionale Weiterentwicklung insb. hinsichtlich des Einzelhandels und städtebauliche Aufwertungen (EEK 2015)
- Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der direkten Nähe zu sensiblen Nutzungen, des Störpotenzials für die im ZVB vorhandene Wohnbebauung und der bereits negativen Vorprägung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; ZVB-Abgrenzung EEK 2015.

Tabelle 47: Standortbereich ZVB Nadorster Straße Süd

Standortbereich Zentraler Versorgungsbereich Nadorster Straße Süd

Lage und Standortumfeld	- zentrale Radiale im Norden von Oldenburg - Innenstadt von Oldenburg direkt südlich gelegen - Standortumfeld von Wohnbebauung geprägt - Grundschule und Tagesaufenthalt für Obdachlose als sensible Nutzung südwestlich des ZVB verortet
Verkehrliche Erreichbarkeit	- gute verkehrliche Erreichbarkeit über Nadorster Straße als wichtige Ein- und Ausfallstraße - keine direkte Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz
Abgrenzung	umfasst den beidseitigen Besatz der Nadorster Straße zwischen den Hausnummern 40 bis 92
Nutzungen	- im Flächennutzungsplan dargestellt als gemischte Baufläche - vielfältige Nutzungsstruktur durch Bio-Supermarkt, kleinteiligen sowie discounterorientierten Einzelhandel, ethnische Geschäfte, Wohnen und zentrenergänzende Funktionen - hohe funktionale Dichte und Nutzungsmischung - vereinzelt Leerstände vorhanden
Vorprägung	- deutliche Vorprägung des ZVB durch Vergnügungsstätten insb. im Norden (zwei Wettbüros, eine Spielhalle und eine Freizeiteinrichtung) und damit städtebaulich-funktional mindere Qualität - im Süden ein weiteres Wettbüro verortet - deutliche städtebaulichen Schwächen zu erkennen, z. B. deutlicher Sanierungstau, mangelnde Gestaltung des Straßenraums, störende Werbeanlagen, Trading-Down-Prozesse erkennbar

- Administrative Grenzen**
- Kommune
- Vergnügungsstätten**
- Unterart Freizeit
 - Unterart Spiel
 - Unterart Erotik
- Öffentliche Einrichtungen**
- mit sensibler Nutzung
 - 200 m-Radius um Einrichtungen mit sensibler Nutzung
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ZVB-Abgrenzung
 - Gewerbegebiet



Entwicklungszielstellungen

- Sicherung und Weiterentwicklung des Standorts für Einzelhandel und Dienstleistungen (EEK 2015)
- Etablierung von Magnetbetrieben in den bestehenden Leerständen (EEK 2015)
- restriktive Steuerung der Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (EEK 2015)
- aufgrund dessen sowie aufgrund der Nähe zu sensiblen Nutzungen und Wohnbebauung, zur Vermeidung einer weiteren Reduzierung der städtebaulichen Qualität und verstärkenden Trading-Down-Prozessen Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten der Unterart Spiel

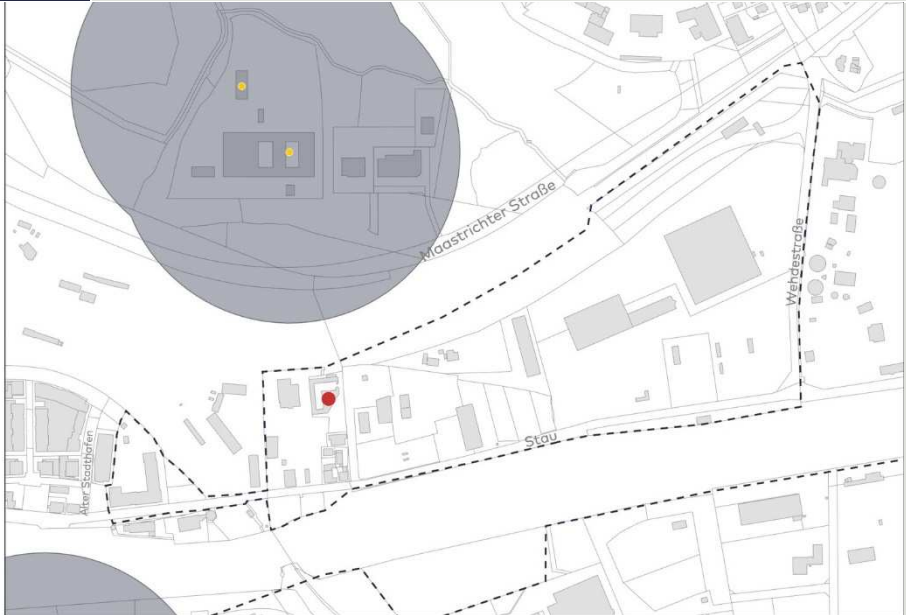
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; ZVB-Abgrenzung EEK 2015.

Tabelle 48: Standortbereich FMZ Emsstraße

Standortbereich Fachmarktzentrum Emsstraße	
Lage und Standortumfeld	- Fachmarktzentrum östlich der Innenstadt gelegen - östlich erstreckt sich das Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen - südlich überwiegend Wohnbebauung gelegen - die Gewässer Hunte und der Küstenkanal befinden sich im Westen und Norden - südwestlich und nordöstlich zwei religiöse Einrichtungen als sensible Nutzungen gelegen (Kirche, Moschee) - Vergnügungsstätten der Unterhalt Freizeit nordöstlich des Fachmarktzentrums gelegen
Verkehrliche Erreichbarkeit	- Erreichbarkeit über Stedinger Straße (L866) und Nordstraße aus unterschiedlichen Richtungen gesichert - keinen direkten Anschluss an Autobahnen oder Bundesstraßen gegeben
Abgrenzung	- Nordstraße als westliche Begrenzung - Rheinstraße und Emsstraße grenzen das Fachmarktzentrum im Norden ab - umfasst die großflächigen Strukturen des Einrichtungsmarktes und des Gartencenters im Süden
Nutzungen	- im Flächennutzungsplan dargestellt als Sonderbaufläche - Prägung durch Möbelmärkte, Gartencenter, Elektronikfachmarkt, Lebensmitteloutlet und einem Fitnessstudio
Vorprägung	keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden
Administrative Grenzen □ Kommune Vergnügungsstätten ● Unterart Freizeit ● Unterart Spiel ● Unterart Erotik Öffentliche Einrichtungen ● mit sensibler Nutzung ■ 200 m-Radius um Einrichtungen mit sensibler Nutzung Zentren- und Standortabgrenzungen □ ZVB-Abgrenzung └─ Gewerbegebiet 50 m	
Entwicklungszielstellungen	
- Erhalt der Einzelhandelsfunktion - Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nähe zu zwei sensiblen Nutzungen (religiöse Einrichtungen) und den zu erwartenden Nutzungskonflikten	

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; FMZ-Abgrenzung EEK 2015.

Tabelle 49: Standortbereich Gewerbegebiet An der Braker Bahn

Standortbereich Gewerbegebiet An der Braker Bahn	
Lage und Standortumfeld	▪ Gewerbegebiet östlich der Innenstadt ▪ im Westen befinden sich Bahnanlagen ▪ im Osten befindet sich eine Fläche für die Versorgungsanlagen (Kläranlage) ▪ im Süden ist ein weiteres Gewerbegebiet verortet ▪ Schule und Kindertagesstätte als sensible Nutzungen nördlich gelegen, jedoch Bahntrassen als städtebauliche Barriere
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ verkehrliche Erreichbarkeit aus westlicher Richtung aufgrund der Gleisquerung eingeschränkt ▪ fehlende Anbindung an das (über-)regionale Verkehrsnetz ▪ verfügt über eine Anbindung an das gewerbliche Schienennetz und die Schifffahrt
Abgrenzung	▪ im Süden grenzt der Flusslauf der Hunte das Gewerbegebiet ab ▪ im Norden bilden die Bahntrassen die Begrenzung ▪ im Osten grenzt die Wehdestraße des Standortbereich ab ▪ Im Westen grenzt die Straße Alter Stadthafen das Gebiet ab
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche ▪ geprägt durch Gewerbenutzungen, vereinzelt Wohnbebauung und Taxiunternehmen
Vorprägung	▪ Vorprägung durch Vergnügungsstätten aus dem Bereich Erotik
Administrative Grenzen □ Kommune Vergnügungsstätten ● Unterart Freizeit ● Unterart Spiel ● Unterart Erotik Öffentliche Einrichtungen ● mit sensibler Nutzung ■ 200 m-Radius um Einrichtungen mit sensibler Nutzung Zentren- und Standortabgrenzungen └─ Gewerbegebiet 	
Entwicklungszielstellungen	
▪ Ausweisung eines Positivbereichs für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nutzungsstruktur und Lage zu empfehlen	

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg.

Tabelle 50: Standortbereich Gewerbegebiet Donnerschweer Straße Nord

Standortbereich Gewerbegebiet Donnerschweer Straße Nord

Lage und Standortumfeld	▪ Lage am Stadtrand im Nordosten von Oldenburg ▪ im Westen hauptsächlich umgeben von Wohnbebauung ▪ im Norden, Osten und Süden überwiegend Grünfläche mit kleinen Wohngebieten vorhanden ▪ Spielhalle südwestlich des Gewerbegebiets verortet ▪ sensible Nutzungen in Form von Kindertagesstätte und Betreuungsheimen westlich gelegen
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ Erreichbarkeit über Donnerschweer Straße als bedeutende Ein- und Ausfallstraße und Verbindungsachse zur Innenstadt ▪ direkter Anschluss zur Nordtangente (K 347 und L 865)
Abgrenzung	▪ im Norden abgegrenzt durch Grünfläche ▪ Donnerschweer Straße als westliche Begrenzung ▪ östlich begrenzt durch Loyerender Weg, Waterender Weg und den Hochspannungsleitungen ▪ im Süden durch Kleingartenanlage
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche ▪ Bereich Nord eher durch großflächige Gewebenutzungen (u. a. BASF, Molkerei, Baustoffhandel) geprägt ▪ Bereich Süd mit Logistikunternehmen und Autohäusern
Vorprägung	▪ keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden



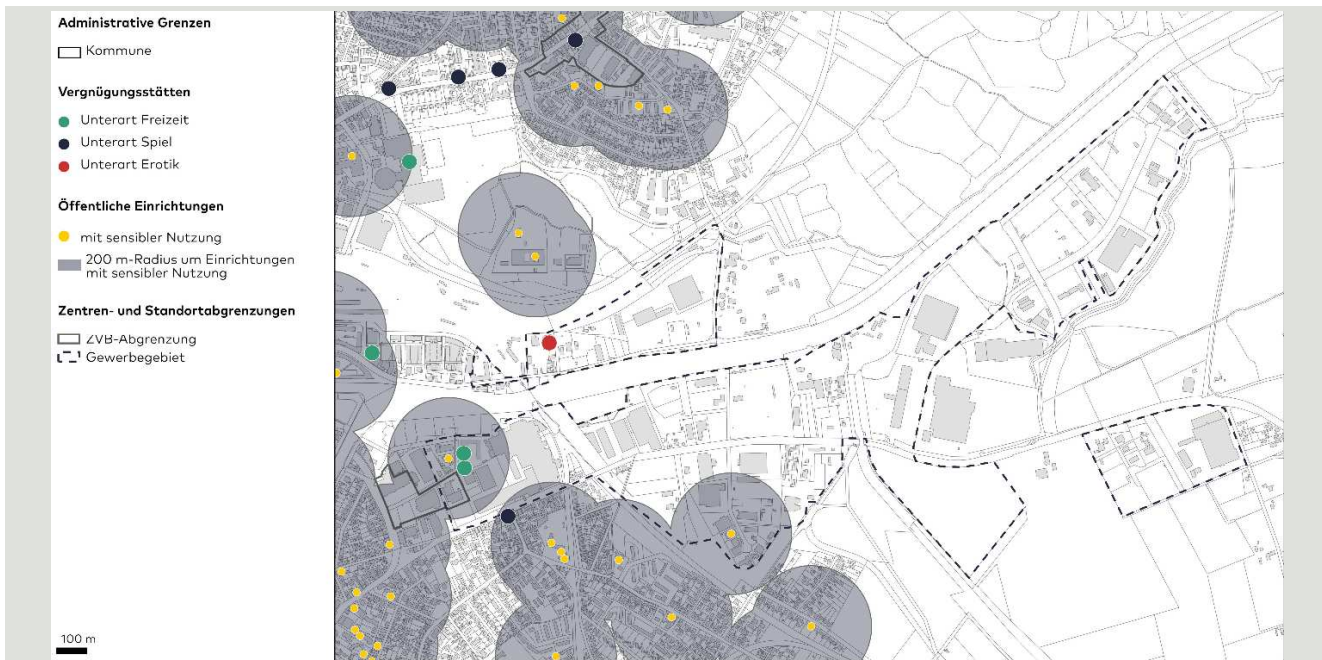
Entwicklungszielstellungen

- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der räumlicher Nähe zur Wohnbebauung im Westen und Osten, zum Schutz vor einer Störung des Bodenpreisgefüges sowie zur Sicherung des Gebietes für Gewerbe- und Industrieanlagen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg.

Tabelle 51: Standortbereich Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen

Standortbereich Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen	
Lage und Standortumfeld	▪ östlich der Innenstadt Oldenburgs gelegen ▪ östlich des Gewerbegebiets erstrecken sich Grünflächen ▪ nördlich befindet sich das Gewerbegebiet An der Braker Bahn ▪ südliche bzw. westliche Umfeld überwiegend durch Wohnbebauung geprägt
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ verkehrliche Erreichbarkeit über Stedinger Straße/Holler Landstraße ▪ Anbindung an die Autobahn A 29 östlich des Gewerbegebiets gegeben
Abgrenzung	▪ im Norden durch den Flusslauf der Hunte abgegrenzt ▪ westlich durch Klosterholzweg und Werrastraße begrenzt ▪ im Süden grenzt die Stedinger Straße, die Bahntrasse, den Bahndammgraben, der Hemmelsbäcker Kanal und die Holler Landstraße das Gewerbegebiet ab ▪ östlich abgegrenzt durch Uferstraße und Weserstraße
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche ▪ Bereich West geprägt von Automobilzulieferer, Diskothek, Bowling-Center und Einzelhandel sowie einer kirchlichen Einrichtung als sensible Nutzung ▪ Bereich Mitte von diversen Gewerbenutzungen (u. a. Baustoffhandel, Entsorgungs- und Logistikunternehmen), vereinzelter, großflächiger Einzelhandel (u. a. Gartencenter, Autohändler) sowie einer sensiblen Nutzung (Tagesstätte für Suchterkrankte) geprägt. ▪ Bereich Ost insb. mit Möbelfachmarkt, Baumarkt und Fahrradfachmarkt gekennzeichnet; darüber hinaus auch u. a. Baustoffhandel, Baumaschinenvermietung im Norden ▪ Bereich Süd mit derzeitiger Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche/Grünfläche
Vorprägung	▪ Bereich West mit Vergnügungsstätten aus dem Bereich Freizeit geprägt (Bowling-Center und Diskothek)



Entwicklungszielstellungen

- **Bereich West und Mitte:** Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der hier verorteten sensiblen Nutzungen
- **Bereich Ost und Süd:** Ausweisung eines Positivbereichs für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nutzungsstruktur und Lage zu empfehlen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg.

Tabelle 52: Standortbereich Gewerbegebiet Lesumstraße

Standortbereich Gewerbegebiet Lesumstraße	
Lage und Standortumfeld	▪ östlich der Innenstadt Oldenburgs gelegen ▪ nördlich, östlich und südlich des Gewerbegebiets erstrecken sich Grünflächen ▪ nordöstlich befindet sich das Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ verkehrliche Erreichbarkeit über Holler Landstraße gesichert ▪ zentrale Verbindungsachse zwischen der Autobahn A 29 sowie der Oldenburger Innenstadt (Stadteingangstorsituation)
Abgrenzung	▪ im Norden abgegrenzt durch Holler Landstraße ▪ östlich abgegrenzt durch Tweelbäker Weg ▪ im Süden durch den Kummer Graben abgegrenzt
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche ▪ im Osten durch Großhandel geprägt ▪ Nordwesten mit mehreren Gewerbenutzungen (u. a. Metallarbeiten, Unternehmen für Isolationsarbeiten) ▪ Südwesten mit derzeitiger Nutzung als Parkplatzfläche sowie einer Freifläche
Vorprägung	▪ keine Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden
Administrative Grenzen □ Kommune Vergnügungsstätten ● Unterart Freizeit ● Unterart Spiel ● Unterart Erotik Öffentliche Einrichtungen ● mit sensibler Nutzung ■ 200 m-Radius um Einrichtungen mit sensibler Nutzung Zentren- und Standortabgrenzungen ┌─┐ Gewerbegebiet 100 m 	
Entwicklungszielstellungen	
▪ Aufgrund städtebaulichen Entwicklungszielstellungen des step 2025 zur Aufwertung von Stadteingangstorsituationen und Stadträndern Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in den direkt an die Holler Landstraße angrenzenden Bereichen. Ausweisung eines Positivbereichs für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nutzungsstruktur und Lage in den rückwärtigen Lagen zu empfehlen.	

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg.

Tabelle 53: Standortbereich Gewerbegebiet Nadorster Straße/ A28

Standortbereich Gewerbegebiet Nadorster Straße/ A28

Lage und Standortumfeld	▪ Lage nördlich der Innenstadt ▪ Norden hauptsächlich von Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Süd geprägt ▪ im Osten befindet sich der Flötenteich sowie eine sensible Nutzung in Form eines Kindergartens ▪ Westen durch Siedlungsgebiete und Verkehrsachsen geprägt ▪ Bereiche südlich des Gewerbegebiets geprägt durch Wohnbebauung und Gewerbenutzungen entlang der Nadorster Straße
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ Gewerbegebiet mit leistungsfähiger Verkehrsinfrastruktur ▪ direkte Anschluss an Nordtangente (K 347) mit Anbindung an A 293 ▪ Nadorster Straße als bedeutende Ein- und Ausfallstraße und Verbindungsachse zur Innenstadt
Abgrenzung	▪ im Norden abgegrenzt durch die Straße Am Kreyenhof ▪ Nadorster Straße als östliche Begrenzung ▪ westlich abgegrenzt durch Autobahn A 293 ▪ im Süden durch Ammergaustraße, Stiller Weg und Scheideweg begrenzt
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan dargestellt als gewerbliche Baufläche ▪ Bereich Nord mit produzierendem Gewerbe, Autohändler, Autowerkstatt ▪ Bereich Mitte u. a. mit Sportzentrum, Kegelzentrum, Tankstelle, Autohändler ▪ im Bereich Süd insb. Lebensmitteldiscounter, Bürgerbüro, Fitnessstudios, Spielhalle und Indoor-Spielplatz prägend ▪ Kindertagesstätte und freikirchliche Gemeinde als sensible Nutzungen im Bereich Süd verortet
Vorprägung	▪ Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorhanden (Spielhalle und Indoor-Spielplatz)

Administrative Grenzen
 □ Kommune

Vergnügungsstätten
 ● Unterart Freizeit
 ● Unterart Spiel
 ● Unterart Erotik

Öffentliche Einrichtungen
 ● mit sensibler Nutzung
 ■ 200 m-Radius um Einrichtungen mit sensibler Nutzung

Zentren- und Standortabgrenzungen
 □ ZVB-Abgrenzung
 L¹ Gewerbegebiet



Entwicklungszielstellungen

Bereich Nord:

- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung, zu einer sensiblen Nutzung (Kindergarten) und einer bereits bestehenden Spielhalle

Bereich Mitte:

- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung

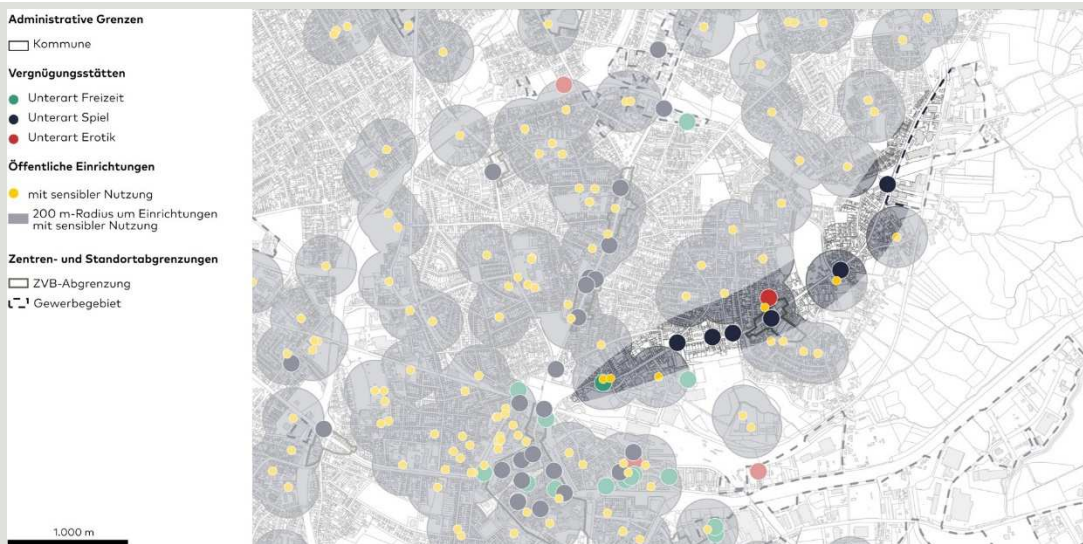
Bereich Süd:

- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel westlich der Nadorster Straße aufgrund der dort befindlichen sensiblen Nutzungen
- Bereich östlich der Nadorster Straße bereits vorgeprägt; auch hier Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zur Vermeidung von Trading-Down-Tendenzen sowie zur Vermeidung einer Ausweitung von Störpotenzialen für die südlich und östlich angrenzende Wohnbebauung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg.

Tabelle 54: Standortbereich Donnerschweer Straße

Standortbereich Donnerschweer Straße	
Lage und Standortumfeld	▪ bedeutende Ein- und Ausfallstraße im Nordosten von Oldenburg ▪ im Wesentlichen umgeben von Wohnbebauung ▪ im Norden schließt das Gewerbegebiet Donnerschweer Straße an ▪ südlich erstreckt sich das Gelände der Weser-Ems-Hallen ▪ westlich befinden sich die Donnerschweer Wiesen als Grünfläche ▪ einige sensible Nutzungen, v. a. Kindergärten/-tagesstätten am Standortbereich verortet
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ Donnerschweer Straße als bedeutende und stark frequentierte Ein- und Ausfallstraße ▪ nördlich des Standortbereichs Anschluss an die Nordtangente (K 347) gegeben
Abgrenzung	▪ umfasst den Abschnitt der Donnerschweer Straße zwischen dem Einmündungsbereich der Kortlangstraße bzw. der Straßburger Straße im Süden bis zur Querung der Nordtangente im Norden
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt ▪ Prägung v. a. durch Wohnnutzungen ▪ darüber hinaus auch Einzelhandel, Gastronomie und weitere zentrenergänzende Funktionen am Standortbereich verortet ▪ sensible Nutzung in Form einer Grundschule im zentralen Bereich lokalisiert
Vorprägung	▪ insgesamt sechs Spielhallen im Standortbereich vertreten ▪ Standortbereich daher mit Vorprägung durch Vergnügungsstätten, jedoch noch keine umfassenden Trading-Down-Prozesse festzustellen



Entwicklungszielstellungen

- Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zur Vermeidung einer Intensivierung von Störpotenzialen durch bestehende Vergnügungsstätten und von Trading-Down-Entwicklungen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; ZVB-Abgrenzungen EEK 2015.

Tabelle 55: Standortbereich Nadorster Straße

Standortbereich Nadorster Straße	
Lage und Standortumfeld	▪ bedeutende Ein- und Ausfallstraße im Norden von Oldenburg ▪ grenzt nördlich an die Innenstadt an ▪ im Wesentlichen umgeben von Wohnbebauung ▪ Standortumfeld v. a. im Westen von einer Vielzahl an sensiblen Nutzungen geprägt (insb. kirchliche Einrichtungen, Kindertagesstätten und Schulen)
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ Nadorster Straße als bedeutende und stark frequentierte Ein- und Ausfallstraße ▪ nördlich des Standortbereichs Anschluss an die Nordtangente (K 347) gegeben
Abgrenzung	▪ umfasst den Abschnitt der Nadorster Straße zwischen dem Kreuzungsbereich der Alexanderstraße/Nadorster Straße und der Querung der Straßenzüge Stiller Weg und Ammergaustraße
Nutzungen	▪ im Flächennutzungsplan überwiegend dargestellt als gemischte Baufläche ▪ vielfältige Nutzungsstruktur aus Einzelhandel (Lebensmittelmärkte und kleinteiliger Einzelhandel), Gastronomie und weitere zentrenergänzende Funktionen sowie Wohnen ▪ südlicher Teilbereich der Nadorster Straße als Stadterneuerungsgebiet „Untere Nadorster Straße“ ausgewiesen
Vorprägung	▪ Standortbereich mit deutlicher Vorprägung durch Vergnügungsstätten insb. im mittleren Bereich; erste Trading-Down-Entwicklungen infolge der negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt erkennbar ▪ fünf Spielhallen, drei Wettbüros sowie eine Freizeiteinrichtung (Dart & Billardcenter) entlang der Nadorster Straße verortet ▪ Nutzungskonflikte durch Nähe zu sensiblen Nutzungen gegeben
Administrative Grenzen  Kommune Vergnügungsstätten  Unterart Freizeit  Unterart Spiel  Unterart Erotik Öffentliche Einrichtungen  mit sensibler Nutzung  200 m-Radius um Einrichtungen mit sensibler Nutzung Zentren- und Standortabgrenzungen  ZVB-Abgrenzung  Gewerbegebiet 	

Entwicklungszielstellungen

- Stärkung der städtebaulichen Qualität der Nadorster Straße als Radiale mit einer attraktiven Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel sowie Dienstleistungen.
- Vermeidung eines Einsetzens von Trading-Down-Tendenzen, eines Imageverlustes sowie von Nutzungskonflikten durch eine Häufung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel.
- demnach Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten der Unterart Spiel

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; ZVB-Abgrenzungen EEK 2015.

5.3 FAZIT

Als Ergebnis der Strukturanalyse in Oldenburg sind die 46 dargestellten Bereiche in Hinblick auf ihre räumliche Struktur und die Standortanforderungen von Vergnügungsstättenbetreibern als potenzielle Ansiedlungsbereiche zu klassifizieren. Hierbei ist insbesondere in der Innenstadt sowie an den Standortbereiche entlang der bedeutenden Ein- und Ausfallstraßen/Magistralen von zunehmenden Ansiedlungsbestrebungen auszugehen. Für die Innenstadt begründet sich dies überwiegend in der guten Erreichbarkeit sowie eine aus Kundensicht kopplungsfähige Nutzungsmischung, insbesondere mit Einzelhandelsbetrieben und anderen sogenannten zentrenergänzenden Funktionen wie u. a. Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. In den Analysen ist festgestellt worden, dass in Teilbereichen der Innenstadt von Oldenburg erste Anzeichen für Trading-Down-Prozesse zu erkennen sind, welche insbesondere aufgrund eines Rückzugs des (Fach-)Einzelhandels aus den klassischen Ergänzungs- und Nebenlage resultieren. Es ist demnach zu empfehlen, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel lediglich in den Bereichen der Innenstadt zuzulassen, in denen durch eine entsprechende Ansiedlung keine wesentlichen Trading-Down-Prozesse für die Innenstadt zu erwarten sind. In der Innenstadt Oldenburgs bzw. insbesondere im direkten Umfeld der Innenstadt sind eine Vielzahl an sensiblen Nutzungen verortet, welche einen gewissen Schutzanspruch besitzen und in deren Nähe eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel und Erotik potenziell Nutzungskonflikte auslösen kann. Darüber hinaus verfügt die Innenstadt aufgrund ihrer historischen Altstadt, des touristischen Potenzials, des guten Angebotsbesatzes und der vorhandenen Wohnnutzungen über eine hohe städtebauliche Qualität, die zusätzlich bei der Ausweisung von Positivbereichen Berücksichtigung finden muss, indem die Innenstadt abseits der definierten Positivbereiche von Vergnügungsstättenansiedlungen der Unterart Spiel freizuhalten ist.

Die zentralen Ein- und Ausfallstraßen (u. a. Cloppenburger Straße, Donnerstschweer Straße und Nadorster Straße) fassen zahlreiche Vergnügungsstätten (insb. der Unterart Spiel) sowohl in den dort ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen als auch in städtebaulich integrierten Lagen. Dieser Ansiedlungsdruck ist im Wesentlichen auf die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit, ein günstiges Bodenpreisgefüge sowie z. T. auf die Nähe zu Einzelhandelsnutzungen oder Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben zurückzuführen. In Teilen konnten bereits Trading-Down-Prozesse festgestellt werden, die u. a. durch Leerstände, Mindernutzungen, Vergnügungsstätten (insb. der Unterart Spiel) in einem Imageverlust, teils schlechten baulichen Zustand sowie einer städtebaulich eingeschränkten Gestaltung bedingt sind. Es ist zu empfehlen, einer Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten vor dem Hintergrund des städtebaulichen Gefährdungspotenzials und der Verstärkung von Trading-Down-Prozessen restriktiv zu begegnen.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Oldenburg aus dem Jahr 2015 sieht für die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche einen restriktiven Umgang mit Vergnügungsstätten vor. Diese Zielstellung ist vor dem Hintergrund der Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit und Nutzungsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche zu begrüßen. Demnach ist die Ausweisung von Positivbereichen für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel an den entsprechenden Standortbereichen als kritisch anzusehen.

Die städtischen Gewerbegebiete weisen lediglich teilweise eine Vorprägung durch Vergnügungsstätten auf. Hier sind im gesamtstädtischen Vergleich vermehrt Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit und Erotik verortet, Spielhallen und Wettbüros hingegen spielen eher eine untergeordnete Rolle. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten bringt ein tendenziell schwach ausgeprägtes städtebauliches Störpotenzial mit sich und stellt demnach eine geeignete Zieloption dar.

In den nachfolgenden Kapiteln sind, aufbauend auf den getroffenen Empfehlungen, Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten herauszuarbeiten, wobei sowohl die Entwicklungsziele als auch mögliche städtebauliche Störpotenziale, schutzwürdige Umfeldnutzungen sowie die Anforderungen von Seiten der Betreiber zu berücksichtigen sind. Auf Basis der städtebaulichen Analyse rücken hierbei insbesondere folgende Standortbereiche näher in den Fokus:

- ZVB Innenstadt Oldenburg
- Fachmarktzentrum Stubbenweg
- Fachmarktzentrum Wechloy
- Gewerbegebiet Mellumstraße
- Gewerbegebiet An der Braker Bahn
- Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen
- Gewerbegebiet Tweelbäke
- Gewerbegebiet Edewechter Landstraße
- Gewerbegebiet Johann-Justus-Weg
- Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Nord
- Gewerbegebiet Baumschulenweg
- Gewerbegebiet Lesumstraße

Bevor auf die konkreten Ansiedlungsstrategien für die identifizierten Bereiche in der Stadt Oldenburg eingegangen wird, werden zunächst die grundsätzlichen Möglichkeiten zur Steuerung von Ansiedlung von Vergnügungsstätten, erläutert.

6

Szenarien für den Umgang mit Vergnügungsstätten

Inwiefern die Einzelfallentscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ggf. zu stadtentwicklungspolitisch unerwünschten Ansiedlungen führen kann, wurde bereits in Kapitel 4.1 erläutert. Im Folgenden werden die allgemeinen Steuerungsansätze im Umgang mit Vergnügungsstättenansiedlungen dargestellt. Die Steuerungsansätze lassen sich im Wesentlichen auf zwei Varianten zurückführen, die je nach Struktur der Kommune in einer Konzeption zur Anwendung gebracht werden können:

- Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/Ortszentren bei gleichzeitiger Definition von Ansiedlungsgebieten außerhalb der Innenstadt/des Ortszentrums.
- Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Innenstädten/Ortszentren, flankiert durch eine differenzierte baurechtliche Steuerung und gleichzeitigem Ausschluss in Gebieten außerhalb der Innenstadt/des Ortszentrums.

Beide Ansätze werden im Folgenden näher erläutert.

6.1 AUSSCHLUSS VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN INNENSTÄDTEN/ORTSZENTREN

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren (oftmals als Kerngebiete (MK) ausgewiesen) sollte in der Planungspraxis immer mit einer Ausweisung von Ansiedlungsgebieten für Vergnügungsstätten an anderer Stelle einhergehen, um nicht ausschließlich „Negativplanung“ zu betreiben.

Bei diesem Steuerungsansatz wird es zu verstärkten Ansiedlungsbestrebungen in anderen Gebieten, wie z. B. den Gewerbegebieten, führen. Gerade Gewerbegebiete sind i. d. R. für Preissteigerungen durch Ansiedlung von Nutzungen, die höhere Miet- bzw. Bodenpreise zahlen können, besonders anfällig, sodass es durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten leicht zu Verdrängungseffekten von klassischen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben kommen kann. Des Weiteren ist die Möglichkeit einer planungsrechtlichen und gestalterischen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten relativ begrenzt, sodass sich die Ansiedlung in einem Gewerbegebiet als durchaus präsent und besonders wahrnehmbar darstellen kann. Gerade für Gewerbebetriebe, die einen repräsentativen Anspruch haben, kann dies zu einer negativen Bewertung bzw. Wahrnehmung eines Gewerbebestands - im Sinne eines Trading-Down-Effekts - führen und demzufolge eine erschwerte Vermarktbarkeit nach sich ziehen.

Jedoch stellen Vergnügungsstätten - insbesondere die Unterart Spiel – ebenso ein hohes Gefährdungspotenzial für Innenstädte und Ortszentren dar. Diese Bereiche sind in vielen Kommunen oftmals als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen und bilden für die allgemeine Entwicklung der Kommune einen bedeutenden Standort mit teils überregionaler Bedeutung aus. Das Gefährdungspotenzial der

Vergnügungsstätten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist insbesondere dann gegeben, wenn bereits - wie in Oldenburg zu beobachten - erste Trading-Down-Prozesse zu erkennen sind.

Wie bereits in Kapitel 3.3 dargestellt, ist es möglich, auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB einen (einfachen) Bebauungsplan aufzustellen, welcher den zentralen Versorgungsbereich vor den mit Vergnügungsstätten – insbesondere der Unterart Spiel - einhergehenden Auswirkungen schützen kann. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/Ortszentren stellt somit ein städtebaulich begründbares Steuerungsszenario dar, sofern diese Gebiete als zentrale Versorgungsbereiche definiert sind.

6.2 ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN INNENSTÄDTEN/ORTSZENTREN

Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten – insbesondere der Unterart Spiel – in Innenstädten/ Ortszentren und der Zulässigkeit an anderer Stelle im Kommunalgebiet ist eine weitere Ansiedlungsstrategie Vergnügungsstätten gerade in die Innenstädte/ Ortszentren zu lenken, da diese Gebiete oftmals als Kerngebiete ausgewiesen sind. Aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesen Gebieten, besteht die Möglichkeit die Vergnügungsstätten dort durch eine bauleitplanerische Feinsteuerung städtebaulich verträglich zu gestalten. Dieser Ansatz folgt der Logik des Gesetzgebers, der Vergnügungsstätten allgemein in Kerngebieten (MK) als zulässig vorsieht. Gerade innerhalb funktionsorientierter Innenstadtlagen stehen den Vergnügungsstättenansiedlungen Nutzungsstrukturen gegenüber, die i. d. R. aufgrund des bereits hohen Bodenpreisniveaus gegen Verdrängungswirkungen resistenter sind als bspw. manche Gewerbebetriebe. Doch vor allem in bereits geschwächten Innenstädten/ Ortszentren können Vergnügungsstätten ein hohes Gefährdungspotenzial, gerade innerhalb der häufig weniger resistenten Nebenlagen, darstellen und letztlich Trading-Down-Effekte nach sich ziehen.

6.3 FAZIT

Die beiden aufgeführten, theoretisch hergeleiteten Steuerungsszenarien bieten beide Vor- und Nachteile und münden daher regelmäßig in einer Ansiedlungsstrategie, welche die beiden zuvor genannten Szenarien kombiniert und auch innerhalb der Stadt Oldenburg Umsetzung finden soll. Im Folgenden werden auf Grundlage der genannten Ansiedlungsstrategien und der identifizierten potenziellen Ansiedlungsgebiete sowie vor dem Hintergrund der ausgesprochenen Entwicklungszielstellungen der potenziell im Fokus von Ansiedlungsbestrebungen der Betreiber von Vergnügungsstätten stehenden Bereiche für die Stadt Oldenburg zugeschnittene Ansiedlungsempfehlungen ausgesprochen. Im Hinblick auf den Schwerpunkt des Vergnügungsstättenkonzepts mit der Unterart Spiel wird der Fokus der folgenden Darstellung auf dieser Nutzungsart liegen. Berücksichtigung finden ebenso die Unterarten Freizeit und Erotik sowie bordellartige Nutzungen, welche Gewerbebetriebe und keine Vergnügungsstätten darstellen.

Zielsetzung und Ansiedlungsempfehlungen

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 5.2 und 5.3 identifizierten Bereiche, die für zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Vergnügungsstättenbetreibern grundsätzlich attraktiv sind, kann für die Stadt Oldenburg die folgende Ansiedlungsstrategie empfohlen werden:

Für die Innenstadt von Oldenburg ist festzuhalten, dass sie sowohl aufgrund ihrer Gestaltung als auch aufgrund ihrer funktionalen Zusammensetzung in verschiedene Bereiche aufzuteilen ist, für die jeweils unterschiedliche Herausforderungen und Entwicklungsziele bestehen. So sind die Hauptgeschäftsstraßen Lange Straße und Achternstraße als zentrale Lagen für den Einzelhandel und ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen und Gastronomie zu sichern und weiterzuentwickeln. Die westlich gelegenen ansprechenden kleinteiligen und historischen Strukturen mit größtenteils attraktiven Nutzungen weisen eine hohe städtebauliche Qualität auf und sollten demnach in ihrem Bestand und ihrer Attraktivität erhalten bleiben. Diese Zielstellungen stehen im Widerspruch zu einer möglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten und deren aufgezeigten möglichen städtebaulichen Störpotenzialen. In Folge eines vermehrten Auftretens von Spielhallen in den entsprechenden Lagen könnte das Stadtbild aufgrund der ortsuntypischen Werbeanlagen nachhaltig beeinträchtigt, gewünschte Einzelhandels-Gastronomie- und sonstige Dienstleistungsbetriebe in Folge eines steigenden Bodenpreisniveaus verdrängt und Konflikte mit benachbarter Wohnnutzung aufgrund von Lärmemissionen in den Abendstunden ausgelöst werden. Eine Freihaltung bzw. eine Verhinderung weiterer Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in diesen Lagen sollte dementsprechend angestrebt werden.

Entlang der nördlich des Innenstadtrings gelegenen Heiligengeiststraße konnten bereits erste Trading-Down-Prozesse festgestellt werden. Durch die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel, welche das städtebauliche Erscheinungsbild weiter beeinträchtigen und aufgrund eines Anstiegs des Bodenpreisgefüges die Etablierung von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen erschweren, ist von einer Intensivierung des Trading-Down-Prozesses auszugehen.

Schließlich besteht entlang der Wallstraße und am Waffenplatz eine gewisse Vorprägung von Vergnügungsstätten insb. der Unterart Spiel. Aufgrund des breiten Angebots an gastronomischen Betrieben stellt dieser Bereich die Ausgehmeile in der Oldenburger Innenstadt dar. Im Zuge von Ansiedlungen weiterer Vergnügungsstätten sind aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur Konflikte mit benachbarten Wohnnutzungen in Folge von Lärmemissionen, insbesondere in den Abendstunden, eher nicht zu erwarten. Jedoch ist es ein städtebauliches und funktionales Ziel, den Charakter des Lagebereichs zu erhalten und die städtebauliche Qualität der Gastronomiemeile als „Aushängeschild“ Oldenburgs zu stärken. Die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten würde im kontraproduktiven Sinne eine Beeinträchtigung des Images zur Folge haben. Aufgrund dessen sowie unter der Berücksichtigung einer Verzerrung des Boden- und Mietspreisgefüges besteht die Gefahr einer fein verteilten Verlagerung der Gastronomiebetrieben, was zu

Lärmbelästigung bei etwaig umliegender Wohnnutzungen sowie zur Auflösung der Gastronomiemeile führt.

Aus den genannten Gründen ist für die Innenstadt ein weitgehender Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in diesen Lagebereichen zu empfehlen, sodass sich das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept im Wesentlichen kohärent zu den bislang verfolgten stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen des EEK zeigt und diese fortführt.

Damit ist der in Kapitel 6.3 aufgezeigte Ansatz zu empfehlen, welcher einen teilweisen Ausschluss von Vergnügungsstätten in der Innenstadt bei gleichzeitiger Ausweisung eingeschränkter Positivbereiche innerhalb der Innenstadt sowie weiterer Positivbereiche in den Standortbereichen abseits der zentralen Versorgungsbereiche vorsieht. Dieser Ansatz verbindet die in Kapitel 6.1 und Kapitel 6.2 aufgezeigten Vorteile der jeweiligen Varianten und vermeidet eine „Negativplanung“.

Diese Positivbereiche sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Entwicklungszielstellungen zu ermitteln. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen und städtebaulichen Störpotenziale der Unterarten von Vergnügungsstätten können für diese jeweils abweichende Positivbereiche zu empfehlen sein. Die zu empfehlenden Standorte sollten und unter Berücksichtigung möglicher städtebaulicher Störpotenziale, welchen von Vergnügungsstätten ausgelöst werden können, ein möglichst geringes Konfliktpotenzial aufweisen.

Die grundsätzlichen Ziele, die durch die empfohlenen Ansiedlungsstrategien für die Stadt Oldenburg verfolgt werden, sind:

- Sicherung und Stärkung der Haupteinzelhandelslagen sowie der Nutzungsmischung entlang des bestehenden Haupteinkaufsbereiches,
- Schutz des Stadtbildes, insbesondere der Lauflagen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt,
- Weiterentwicklung und Erhalt der Einzelhandelsstruktur; Vermeidung von funktionalen und gestalterischen Brüchen in der Innenstadt und den sonstigen relevanten Einzelhandelsstandorten,
- Schutz der Wohnnutzung und sonstiger schutzwürdiger Nutzungen in Misch- und Wohngebieten,
- Freihaltung von Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe und Vermeidung von Verdrängungseffekten.

Zur Zielerreichung werden im Folgenden die Ansiedlungsstrategien für die oben dargestellten Standortbereiche in der Stadt Oldenburg erläutert. Dabei wird zunächst aufgrund der hohen Störpotenziale, des bestehenden Ansiedlungsdrucks und damit besonderen städtebaulichen Relevanz auf Vergnügungsstätten der Unterart Spiel eingegangen. Für Vergnügungsstätten der Unterarten Erotik und Freizeit werden hingegen Einzelfallentscheidungen empfohlen, welche nachfolgend näher begründet werden.

Hinsichtlich der zukünftigen Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in der Stadt Oldenburg ist die folgende schematische Abbildung als übergeordnetes Leitbild zu verstehen, welches innerhalb der weiteren Darstellungen konkretisiert wird:



Abbildung 11: Schematische Übersicht über Ansiedlungs- und Ausschlussbereiche für Vergnügungsstätten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Für alle Bereiche der Stadt Oldenburg, für die im Rahmen dieses Vergnügungsstättenkonzepts keine Ansiedlungsempfehlungen ausgesprochen werden, sind Vergnügungsstätten – mit Ausnahme der Unterarten Erotik und Freizeit – konsequent auszuschließen.

Für die Unterart Spiel werden innerhalb des folgenden Kapitels klare Positivbereiche zugeordnet. Der Unterart Spiel werden in Teilbereichen des ZVB Innenstadt, in den Fachmarktzentren Stubbenweg und Wechloy sowie in den Gewerbegebieten Baumschulenweg, Wilhelmshavener Heerstraße Nord, Mellumstraße, Tweelbäke, Edewechter Landstraße, Johann-Justus-Weg, An der Braker Bahn und Holler Landstraße/Osthafen und Lesumstraße Positivbereiche zugewiesen.

Für die Unterarten Erotik und Freizeit wird eine Einzelfallentscheidung empfohlen. Aktuell besteht ein geringer Ansiedlungsdruck bezüglich Vergnügungsstätten der Unterart Erotik in der Stadt Oldenburg. Eine Einzelfallentscheidung ist insofern zu begründen, als durch die Festlegung konkreter Positivbereiche das Ansiedlungsinteresse entsprechender Vergnügungsstättenbetreiber geweckt wird, welche andernfalls die Eröffnung einer neuen Vergnügungsstätte der Unterart Erotik nicht in Betracht gezogen hätten.

Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit hingegen entfalten keine homogenen, sondern stark variierende Störpotenziale. So bestehen sehr unterschiedliche Auswirkungen in Folge der Ansiedlung eines Billard-Salons bzw. der einer Großraumdiskothek oder eines Multiplexkinos. Dabei ist zu beachten, dass gerade von Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit auch positive Impulse ausgehen können. So kann bspw. die Ansiedlung eines Multiplexkinos und die damit einhergehenden Passantenströme zu Abendstunden durchaus zu einer Aufwertung eines Lagebereiches führen. Aus diesen Gründen werden Positiv- und Negativbereiche nicht explizit ausgewiesen und eine Entscheidung ist im Einzelfall zu treffen.

7.1 ANSIEDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN DER UNTERART SPIEL

Bei der Erarbeitung der Positivbereiche für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel sind verschiedene städtebauliche Ziele und Restriktionen beachtet worden. Die Entwicklungsziele für die Innenstadt und die Gewerbegebiete haben die Lage der Bereiche ebenso beeinflusst wie Standorte im Umfeld mit sensiblen Nutzungen. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Positivbereiche für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Stadt Oldenburg. Es zeigt sich, dass die empfohlenen Positivbereiche sich auf das gesamte Stadtgebiet verteilen.

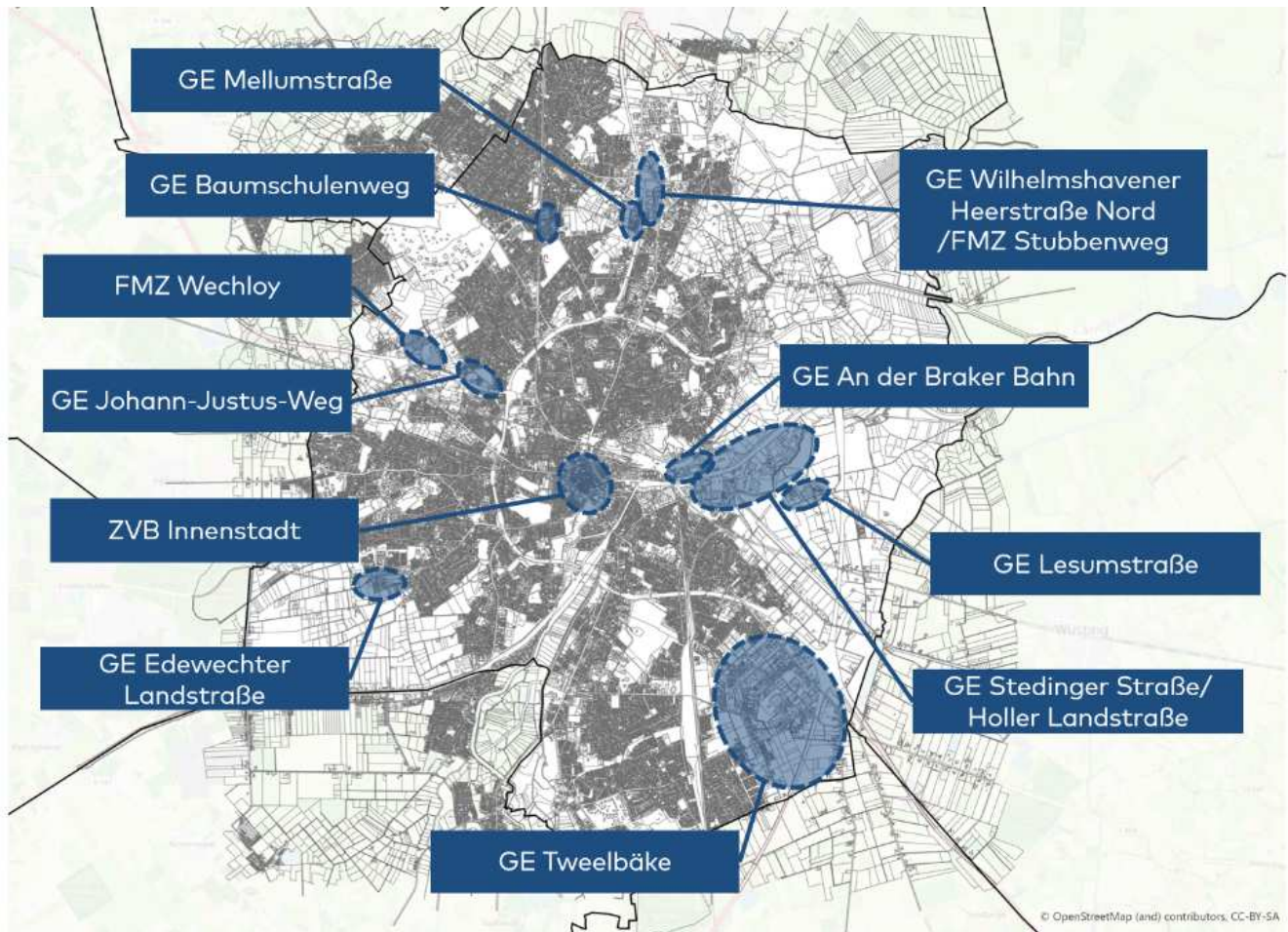


Abbildung 12: Übersicht über die Positivbereiche für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (Teilbereiche)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Nachfolgend wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Innenstadt Oldenburg, in den beiden Fachmarktzentren sowie in den ausgewählten Gewerbegebieten begründet und genauer dargestellt.

7.1.1 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Positivbereichen der Innenstadt Oldenburg

Wie in Kapitel 7 eingangs erläutert, sind u. a. aufgrund hochwertiger städtebaulicher Strukturen, beginnender Trading-Down-Prozesse sowie der Zielstellung des Erhalts und der Stärkung der Funktionalität der Innenstadt von Oldenburg, Vergnügungsstätten der Unterart Spiel weitestgehend auszuschließen. Zu begründen ist dies mit den möglichen negativen Auswirkungen, die die Ansiedlung von

Vergnügungsstätten der Unterart Spiel bezüglich Lärmemissionen, An- und Abreiseverkehr, Störung des Stadtbildes durch Fensterfronten und Werbeanlagen sowie Verzerrung des Bodenpreisgefüges haben kann. Lediglich in einigen Teilbereichen des Kerngebietes der Stadt Oldenburg sind bei einer Ansiedlung von entsprechenden Nutzungen nur vergleichsweise geringe negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten, diese werden als Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel ausgewiesen. Die entsprechenden Positivbereiche umfassen die in Abbildung 13 dargestellten Gebiete der Innenstadt.



Abbildung 13: Positivbereiche für Vergnügungsstätten (Spiel) in der Innenstadt Oldenburgs

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage Stadt Oldenburg; ZVB-Abgrenzungen EEK 2015.

Insgesamt können für die Innenstadt von Oldenburg drei Positivbereiche ausgewiesen werden. Der erste Positivbereich erstreckt sich entlang der Straße Staulinie zwischen der Elisenstraße im Norden und der Staustraße im Süden. Südlich des Positivbereichs befindet sich mit einer Tagesklinik eine sensible Nutzung, jedoch sind aufgrund fehlender Sichtbeziehung zur Straße Staulinie sowie der Verortung innerhalb einer Fußgängerzone Störpotenziale durch Vergnügungsstätten der Unterart Spiel z. B. durch auffällige Werbegestaltung und Lärmimmissionen infolge von An- und Abreiseverkehr auszuschließen. Auch für die östlich verorteten sensiblen Nutzungen sind keine negativen Auswirkungen durch Vergnügungsstätten zu erwarten, da die stark befahrenen Straßen Staulinie und Staugraben sowie der Flusslauf der Haaren eine städtebauliche Trennwirkung auslösen. Insgesamt ist der Positivbereich stark durch die verkehrliche Nutzung der Staulinie gekennzeichnet und bereits durch eine Vergnügungsstätte der Unterart Spiel vorgeprägt, weshalb weitere Ansiedlungen von Spielhallen und Wettbüros vergleichsweise geringe städtebauliche Auswirkungen auslösen würden. Darüber hinaus kann der potenziell durch zusätzliche Vergnügungsstätten ausgelöste An- und Abreiseverkehr das sich innerhalb des Positivbereiches befindliche Parkhaus und die direkt nördlich und südlich gelegenen Bushaltepunkte nutzen. Der Positivbereich ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet festgelegt, weshalb kerngebietstypische

Vergnügungsstätten (s. Kapitel 3.2.3) allgemein zulässig sind. Dem Standortbereich liegt kein Bebauungsplan zugrunde, weshalb die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten ist. Um städtebaulich negative Auswirkungen auf Wohnnutzungen bspw. in den Obergeschossen oder auf die Außenwirkung der Innenstadt zu reduzieren, wird empfohlen, die Außengestaltung von Vergnügungsstätten über Festsetzungen in Bebauungsplänen oder einer Erweiterung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung zu regeln, sodass störende Werbeanlagen und bunt verklebte Fensterfronten, die sich nicht in das Umfeld einfügen, vermieden werden.

Ein weiterer Positivbereich setzt sich aus der Bebauung entlang der Ritterstraße und Teilen der Mühlenstraße zusammen. Dieser Bereich bildet eine Ergänzungslage der Innenstadt und ist durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Verkehr sowie durch die introvertierten Fassaden der Gebäudekomplexe des Einkaufszentrums Schlosshöfe und des Betriebs Galeria Kaufhof geprägt. Dementsprechend sind die Passantenfrequenzen hier als unterdurchschnittlich im Vergleich zur weiteren Innenstadt zu bezeichnen. Nördlich und westlich sind zwei sensible Nutzungen verortet, deren 200-m-Radien die Strukturen des Positivbereichs umfassen. Aufgrund der abgeschirmten Lage des Positivbereichs insbesondere durch die deutlich großflächige und prägende Bebauung sowie der Tatsache, dass der Positivbereiche keine Auflage darstellt sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel bringt in diesem Bereich keine wesentlichen städtebaulichen Störpotenziale mit. Aufgrund der bedingt vorhandenen städtebaulichen Qualität entlang beider Straßen sind Vergnügungsstätten hier weitestgehend gut in das Stadtbild zu integrieren. Mit einer Formulierung von Anforderungen an die Außengestaltung von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan oder durch eine Erweiterung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung lassen sich Störpotenziale auf das städtebauliche Erscheinungsbild reduzieren. Die Problematik der Lärmbelästigung durch An- und Abfahrverkehr ist aufgrund des im Positivbereich gelegenen Parkhaus und der angrenzenden Bushaltestelle zu relativieren. Teile des Positivbereichs befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 406, welcher Vergnügungsstätten für zulässig erklärt. Weitere Bereiche des Positivbereichs, die Bebauung der westlichen Ritterstraße sowie Teile der Mühlenstraße sind nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel ist hier demnach das § 34 BauGB zu bewerten.

Ein weiterer Positivbereich ergibt sich für das Einkaufszentrum Schlosshöfe im Süden des ZVB Innenstadt. Zwar befindet sich das Oldenburger Schloss als bedeutendes Baudenkmal in direkter Nähe des Positivbereichs, jedoch hat eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb des Einkaufszentrums zum Vorteil, dass durch die überwiegend introvertierte Gestaltung des Baukörpers keine negativen städtebaulichen Auswirkungen von potenziellen Vergnügungsstätten auf das Umfeld ausgehen würden. Mögliche Störpotenziale, z. B. durch auffällige Werbeanlagen, betreffen damit lediglich die Innenräume des Einkaufszentrums und lassen die umliegenden bedeutenden baukulturellen Nutzungen unberührt. Diese lassen sich jedoch reduzieren, indem der private Betreiber Gestaltungsvorgaben erlässt oder sich die Vergnügungsstätte im gering frequentierten Untergeschoss ansiedelt. Eine Verzerrung des Preisgefüges ist angesichts der Einzelhandelsnutzungen sowie der Regelung der Vermietung durch ein Centermanagement

nicht zu erwarten. In bauplanungsrechtlicher Hinsicht ist festzustellen, dass der dem Einkaufszentrum zugrunde liegender Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nummer 24 und dessen 1. Änderung) für seinen Geltungsbereich derzeit lediglich ein Einkaufszentrum mit den Nutzungen Einzelhandel, Büros und Dienstleistungsbetriebe, gastronomische und kulturelle Einrichtungen sowie Stellplätze und Garagen für zulässig erklärt. Demnach besteht für eine zulässige Ansiedlung von Vergnügungsstätten bauplanungsrechtlicher Handlungsbedarf.

Mit dem Lambertihof befindet sich noch ein weiteres Einkaufszentrum in der Oldenburger Innenstadt. Die Ausweisung eines Positivbereichs für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel ist hier jedoch nicht zu empfehlen. Dies ist mit der offeneren Gestaltung der Passage, der städtebaulichen Integration in die historische Baustruktur sowie der inneren guten Einsehbarkeit in die Verkaufsräume zu begründen, wonach die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel hier ein deutlich größeres städtebauliches Störpotenzial entfalten würden als dies im Einkaufszentrum Schlosshöfe der Fall ist.

Neben dem ZVB Innenstadt Oldenburg sind noch weitere Bereiche der Innenstadt im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt. Die Ausweisung von Positivbereichen und dementsprechend die Ansiedlung von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist hier jedoch nicht zu empfehlen. Der Standortbereich nordwestlich des ZVB Innenstadt ist durch eine Vielzahl an sensiblen Nutzungen (u. a. Klinikum, Kindertagesstätte, Schule) geprägt, weshalb Vergnügungsstätten hier konsequent auszuschließen sind. Die Lagebereiche, die sich südöstlich des ZVB Innenstadt erstrecken, verfügen z. T. über gut integrierte sensible Nutzungen, welche aufgrund potenzieller Nutzungskonflikte die Ansiedlung von Vergnügungsstätten limitieren. Darüber hinaus sind diese Bereiche stark durch Wohnnutzungen geprägt, sodass Spielhallen und Wettbüros hier erhebliche Störwirkungen, z. B. durch Lärmbelästigung, Imageverlust oder Absinken der städtebaulichen Qualität, nach sich bringen können. Das östlich gelegene Bahnhofsviertel wies zum Zeitpunkt der Bestandserfassung bereits eine Vorprägung durch Vergnügungsstätten der Unterarten Spiel, Erotik und Freizeit auf. Dabei konnten insbesondere im direkten Bahnhofsumfeld aufgrund der gegebenen Nutzungsstruktur und der städtebaulich z. T. eingeschränkten Qualität gewisse Trading-Down-Prozesse festgestellt werden. Im westlichen Bereich des Bahnhofsviertels befanden sich zum Zeitpunkt der Bestandserfassung sensible Nutzungen, die die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel beschränken. Des Weiteren sind weitere Teile dieses Standortbereichs durch Wohnnutzungen geprägt, sodass Wettbüros und Spielhallen hier weitreichende Störpotenziale entfalten können. Um Nutzungskonflikten und einer Verstärkung von Trading-Down-Tendenzen entgegenzuwirken, wird hier ein restriktiver Umgang mit Ansiedlungsbegehren von Vergnügungsstätten empfohlen.

7.1.2 Positivbereiche im weiteren Stadtgebiet von Oldenburg

Gewerbegebiete, die auch zukünftig für die Ansiedlung von klassischen sowie überwiegend produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben vorgesehen sind und demnach in ihrer gewerblichen Struktur gewahrt werden sollen, sind grundsätzlich von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten freizuhalten.

Für die Stadt Oldenburg ist, wie zuvor dargestellt, die Ausweisung von Positivbereichen für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Bereich der Innenstadt zu empfehlen. Durch die ergänzende Ausweisung von Positivbereichen in Gewerbegebieten und Fachmarktzentren wird deutlich, dass die Stadt Oldenburg keine „Negativplanung“ betreibt, sondern ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes berücksichtigt. Bei der Öffnung dieser Gebiete für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten können ebenfalls, unter Berücksichtigung aller erfolgten Analyseschritte, Teilbereiche ausgewiesen werden, in denen eine höhere städtebauliche Verträglichkeit für diese Nutzungen besteht. Hierfür sind insbesondere die Ergebnisse der Strukturanalyse, die erfolgten Standortbewertungen aus Kap. 5.2 sowie die stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Oldenburg heranzuziehen, so dass für alle Unterarten von Vergnügungsstätten insgesamt ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten geboten werden.

Für die Gewerbegebiete und Fachmarktzentren in der Stadt Oldenburg ergeben sich die in den nachfolgenden Unterkapiteln dargestellten Empfehlungen. Demnach ist zu empfehlen, dass Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in den Fachmarktzentren Stubbenweg und Wechloy sowie in den Gewerbegebieten Baumschulenweg, Wilhelmshavener Heerstraße Nord, Mellumstraße, Tweelbäke, Johann-Justus-Weg, Edewechter Landstraße, An der Braker Bahn und Holler Landstraße/Osthafen und Lesumstraße in den dargestellten Positivbereichen zukünftig angesiedelt werden können. Durch die Ausweisung von Positivbereichen in diesen Gebieten wird erreicht, dass ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in räumlicher Nähe zu den Siedlungsbereichen bestehen. Um die weiteren gewerblich geprägten Flächen in Oldenburg vor Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu schützen, die vorhandene gewerbliche Struktur zu bewahren und die Flächen hinsichtlich gewerblicher Nutzungen vorzuhalten, ist zu empfehlen, Vergnügungsstätten in den anderen Gewerbegebieten und den nicht als Positivbereiche abgegrenzten Gebieten innerhalb der Gewerbegebiete auszuschließen und nur die empfohlenen Bereiche für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu öffnen.

Zum Schutz der Gewerbegebiete ist zu empfehlen, Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in allen Gewerbegebieten auszuschließen, ausgenommen die nachfolgend dargestellten Positivbereiche in den Gewerbegebieten Baumschulenweg, Wilhelmshavener Heerstraße Nord, Mellumstraße, Tweelbäke, Johann-Justus-Weg, Edewechter Landstraße, An der Braker Bahn, Holler Landstraße/Osthafen und Lesumstraße. Darüber hinaus werden für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in die Fachmarktzentren Stubbenweg und Wechloy als Positivbereiche ausgewiesen.

Positivbereich für Ansiedlungen im Gewerbegebiet Baumschulenweg

Das Gewerbegebiet Baumschulen im nördlichen Stadtgebiet setzt sich aus zwei Teilbereichen zusammen, welche insbesondere über den Bürgerbuschweg sowie über weitere kleine Zufahrtstraßen erreichbar sind. Umgeben ist das Gewerbegebiet überwiegend von Wohnbebauung, wobei östlich des Standortbereichs mit einem Kindergarten und einer Tagespflege zwei sensible Nutzungen verortet sind. Im Westen wird das Gewerbegebiet durch die Bahntrasse abgegrenzt. Genutzt

wird das Gewerbegebiet derzeit durch mehrere Fahrzeughändler, eine Autowerkstatt sowie weitere Gewerbenutzungen. Vor dem Hintergrund der Analyse können folgende allgemeine Entwicklungszielstellungen formuliert werden:

Tabelle 56: Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Baumschulenweg

Entwicklungszielstellungen

- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung im Standortumfeld und zu sensiblen Nutzungen im Osten des Gewerbegebiets
- Ausweisung eines Positivbereich für die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im westlichen Bereich aufgrund fehlender Restriktionen zu empfehlen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.



Abbildung 14: Bestandssituation und Restriktionen im Gewerbegebiet Baumschulenweg

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Im Westen bildet die dort verlaufende Bahntrasse eine Barrierewirkung zu der westlich liegenden Wohnbebauung und trägt zu einer gewissen Vorbelastung von Lärmimmissionen bei. Die sensiblen Nutzungen östlich des Gewerbegebiets begrenzen die Ausdehnung eines möglichen Positivbereichs. Die Gewerbenutzungen östlich des Baumschulenwegs stellen jedoch einen gewissen Abstand sowohl zu den sensiblen Nutzungen als auch zur angrenzenden Wohnbebauung sicher. Darüber hinaus ist der südliche Bereich des Gewerbegebiets nicht durch Zufahrtsstraßen innerhalb eines Wohngebietes erschlossen. Daher sind negative städtebauliche Auswirkungen in Form von einer Beeinträchtigung des Ortsbildes, dem Verkehrsaufkommen oder sonstigen Nutzungskonflikten nicht zu erwarten. Ebenso kann eine Verzerrung des Miet- und Bodenpreisgefüges aufgrund der bestehenden Prägung durch Handelsnutzungen ausgeschlossen werden.

Die Ausweisung eines Positivbereichs in der nördlichen Lage ist aufgrund der Zuwegung über schmale Zufahrtsstraße, welche durch ein Wohngebiet führen, und der direkten Nähe zur Wohnbebauung nicht zu empfehlen, da eine Vergnügungsstättenansiedlung vor allem eine erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung auch in den Abend- und Nachstunden bedingen würde.

Vor diesem Hintergrund ist für den Standortbereich Gewerbegebiet Baumschulenweg die Ausweisung des im Folgenden dargestellten Positivbereichs für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zu empfehlen.



Abbildung 15: Positivbereiche für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Baumschulenweg

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Der Positivbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 261, welcher auf der BauNVO in der Fassung von 1977 basiert. Der Bebauungsplan legt für den empfohlenen Positivbereich den Gebietstyp Gewerbegebiet fest. Um auch die Ansiedlung von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten innerhalb des Positivbereichs zu ermöglichen, empfiehlt sich die Umstellung des Bebauungsplans auf die BauNVO in der Fassung von 2021 sowie die Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO.

Positivbereich für Ansiedlungen im Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Nord

Das räumlich ausgedehnte Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Nord befindet sich im nördlichen Teil von Oldenburg und setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen. Im zentralen Bereich des Gewerbegebiets ist das Fachmarktzentrum Stubbenweg gelegen. Das Umfeld ist maßgeblich von Wohnbebauung sowie Grün- und Freiflächen geprägt und grenzt im Norden an das Gewerbegebiet „Am Patentbusch“ an. Durch die Hauptstraße Wilhelmshavener Heerstraße ist eine gute Anbindung an die A 293 gewährleistet.

Der Bereich Nord ist durch unterschiedliche, klassische Gewerbenutzungen geprägt und verortet bereits eine Spielhalle. Im Osten des Gebiets, welche überwiegend Wohnbebauung aufweist, lässt sich zudem ein Kindergarten als eine sensible Nutzung lokalisieren. Abgegrenzt wird der nördliche Bereich durch den Lübbenbuschweg.

Der Bereich West befindet sich westlich der A 293 und erstreckt sich nördlich und südlich entlang des Langenwegs. Hier sind neben klassische Gewerbebetriebe,

auch Einzelhandel und Büroflächen verortet, so dass eine gewisse Überprägung des Gewerbegebietes zu konstatieren ist. Das direkte Umfeld ist im Norden durch Wohnbebauung und im Süden durch Grünflächen gekennzeichnet.

Der Bereich Süd ist aufgrund der Ansiedlung von Autohäusern, Betrieben des Großhandels sowie des Einzelhandels als überprägtes Gewerbegebiet zu bezeichnen. Darüber hinaus ist durch eine Spielhalle und ein Paintball-Betrieb eine Vorprägung durch Vergnügungsstätten gegeben. Das Fachmarktzentrum Stubbenweg grenzt nordwestlich an den Standortbereich an, während Wohnbebauung das weitere Umfeld prägt. Südlich des Lagebereichs ist eine sensible Nutzung lokalisiert, dessen 200 m-Radius einen geringfügigen Teil des Gewerbegebiets umfasst.



Abbildung 16: Bestandssituation und Restriktionen im Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Nord

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Für den Standortbereich Wilhelmshavener Heerstraße Nord werden die folgenden Entwicklungsziele formuliert:

Tabelle 57: Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Nord

Allgemeine Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Nord

- **Bereich Nord:** Sicherung für klassische Gewerbenutzungen und Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel
- **Bereich Süd:** bereits durch Vergnügungsstätten vorgeprägt; Ausweisung als Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zu empfehlen
- **Bereich West (Langenweg):** Ausweisung als Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund ausbleibender Restriktionen zu empfehlen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Wie Abbildung 16 zeigt, lässt sich der Standortbereich Wilhelmshavener Heerstraße Nord in drei Lagebereiche aufteilen. Der Bereich Nord ist bereits durch klassische Gewerbebetriebe, jedoch auch durch eine Vergnügungsstätte der Unterart Spiel vorgeprägt. Für diesen Bereich ist zu empfehlen zur Sicherung der

vorhandenen hochwertigen Gewerbebetriebe weitere Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu vermeiden.

Wie in Tabelle 57 dargestellt, wird im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption ein Teilbereich des Bereichs Süd als Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel als sinnvoll erachtet. Der Positivbereich ist so gewählt, sodass ein gewisser räumlicher Abstand zu der südlich und östlich gelegenen Wohnbebauung vorhanden ist und daher Lärmbelästigungen durch An- und Abfahrverkehr oder erhebliche städtebauliche Störpotenziale z. B. durch auffällige Lichtwerbung nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus sind aufgrund der direkten Nähe zum Fachmarktzentrum Stubbenweg sowie durch die Vorprägung durch Einzelhandel und Vergnügungsstätten ein Imageverlust oder eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges unwahrscheinlich.

Ein weiterer Positivbereich empfiehlt sich für den Standortbereich nördlich des Langenwegs im Bereich West. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und der Verortung eines größeren öffentlichen Gewerbebetriebs im Bereich West südlich des Langenwegs wird hier der Ausschluss für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel empfohlen. Der Positivbereich ist verkehrlich in Richtung Süden ausgerichtet und wird damit durch den Langenweg erschlossen, weshalb durch die mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel von einem geringen Störpotenzial auf die nördlich gelegene, durch einen Grünzug abgegrenzte Wohnbebauung auszugehen ist. Durch die Nähe zur östlich verlaufenden Autobahn A 293 ist durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Lärmimmissionen z. B. durch An- und Abreiseverkehr zu rechnen.

Demnach ergeben sich für den Standortbereich Wilhelmshavener Heerstraße Nord zwei Positivbereiche für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (s. Abbildung 17).



Abbildung 17: Positivbereiche für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Nord

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Der Positivbereich in südlicher Lage befindet sich im Geltungsbereich dreier Bebauungspläne. Westlich der Wilhelmshavener Heerstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 774 Teil A, welchem die BauNVO von 2017 zugrunde liegt. Vergnügungsstätten (sowohl kerngebietstypisch als auch nicht kerngebietstypisch) sind hier im südlichen Teilbereich ausnahmsweise zulässig. Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereichs des entsprechenden Bebauungsplans legt ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Baufachzentrum“ fest. Um die Ausweisung eines Positivbereichs zu ermöglichen, ist eine bauleitplanerische Änderung der Zweckbestimmung erforderlich. Der nördliche Teilabschnitt östlich der Wilhelmshavener Heerstraße innerhalb des Positivbereichs wird durch den Bebauungsplan Nr. 487 beplant, der sich auf die BauNVO von 1968 bezieht, weshalb hier nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig sind. Schließlich ist der südöstliche Teilbereich des Positivbereichs dem Bebauungsplan Nr. 353 zuzuordnen, dessen Festsetzungen auf der BauNVO in der Fassung von 1968 basieren, wonach lediglich nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig sind. Beide Bebauungspläne legen für ihren jeweiligen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet fest. Um innerhalb des Positivbereichs auch die Ansiedlung von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten zu ermöglichen, wird empfohlen, die Bebauungspläne auf die aktuelle BauNVO 2021 umzustellen, wonach kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind. Im Bebauungsplan kann darüber hinaus gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Somit kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel auch in den ausgewiesenen Positivbereich für allgemein zulässig erklärt werden.

Der Positivbereich nördlich des Langenwegs befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 446, dem die BauNVO von 1968 zugrunde liegt. Folglich sind aktuell nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig. Auch hier ist zu empfehlen, die dem Bebauungsplan zugrunde liegende BauNVO auf die aktuelle Fassung von 2021 umzustellen, in dem die Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zugelassen werden und damit auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten als zulässig zu erklären.

Positivbereich für Ansiedlungen im Gewerbegebiet Mellumstraße

Das Gewerbegebiet Mellumstraße liegt im nördlichen Siedlungsbereich von Oldenburg und grenzt an zwei weiteren Gewerbegebieten an. Die Erreichbarkeit ist über die Weißenmoorstraße gewährleistet, welche auch die Abgrenzung zum Süden darstellt. Derzeit erstrecken sich nördlich und westlich Grünflächen, während der südlich gelegene Bereich von gemischter Baufläche (vornehmlich Wohnbebauung) geprägt ist. In östlicher Richtung grenzt die Autobahntrasse das Gewerbegebiet ab. Die Nutzungsstruktur ist durch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und vereinzelt auch Einzelhandel gekennzeichnet. Zum Erhebungszeitpunkt befanden sich in dem Gebiet keine Vergnügungsstätten. Für den Entwicklungsbereich gelten die folgenden allgemeinen Entwicklungszielstellungen:

- Ausweisung eines Positivbereichs für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im nördlichen Bereich abseits der Wohnbebauung; durch das Sackgassensystem kaum Störpotenziale und Nutzungskonflikte zu erwarten.

Administrative Grenzen

□ Kommune

Vergnügungsstätten

- Unterart Freizeit
- Unterart Spiel
- Unterart Erotik

Öffentliche Einrichtungen

- mit sensibler Nutzung
- 200 m-Radius um Einrichtungen mit sensibler Nutzung

Zentren- und Standortabgrenzungen

■ Gewerbegebiet

100 m

Grünzug und Bachlauf
Barrierewirkung

Autobahn 293
Barrierewirkung

Gewerbenutzungen
Abstand zu Wohnbebauung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

STADT+HANDEL Zielsetzung und Ansiedlungsempfehlungen



Abbildung 19: Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Mellumstraße

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Der Positivbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 445 I, welcher auf der BauNVO in der Fassung von 1977 basiert. Der Bebauungsplan legt für den empfohlenen Positivbereich den Gebietstyp Gewerbegebiet fest. Um auch die Ansiedlung von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten innerhalb des Positivbereichs zu ermöglichen, empfiehlt sich die Umstellung des Bebauungsplans auf die BauNVO in der Fassung von 2021 sowie die Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO.

Positivbereich für Ansiedlungen im Fachmarktzentrum Stubbenweg

Das Fachmarktzentrum befindet sich in zentraler Lage in dem zuvor beschriebenen Gewerbegebiet „Wilhelmshavener Heerstraße Nord“. Die gute verkehrliche Erreichbarkeit wird demnach über die A 293 gewährleistet. Aufgrund der Zielgruppenausrichtung auf Autokunden, verfügt das Fachmarktzentrum über ein breites Parkplatzangebot. Prägende Nutzungen stellen ein Lebensmittelvollsortimenter und – discounter sowie ein Baumarkt, ein Möbelmarkt und eine Tankstelle dar. Vergnügungsstätten sind bislang noch nicht in dem Fachmarktzentrum verortet, jedoch sind direkt südlich des Zentrums eine Spielhalle und eine Freizeiteinrichtung gelegen. Das direkte Umfeld ist weiterhin überwiegend durch Gewerbenutzungen geprägt. Für das Fachmarktzentrum Stubbenweg werden die folgenden Entwicklungsziele formuliert:

Tabelle 59: Entwicklungsziele für das Fachmarktzentrum Stubbenweg

Allgemeine Entwicklungsziele für das Fachmarktzentrum Stubbenweg

- Sicherung der Einzelhandelsnutzungen
- Ausweisung als Positivbereich für Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit und vielen Parkmöglichkeiten, des Fehlens von sensiblen Nutzungen in der Umgebung, den geringen zu erwartenden Nutzungskonflikten, dem durch Gewerbeflächen geprägten Standortumfeld sowie der Vorprägung durch Vergnügungsstätten südlich des Fachmarktzentrums zu empfehlen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

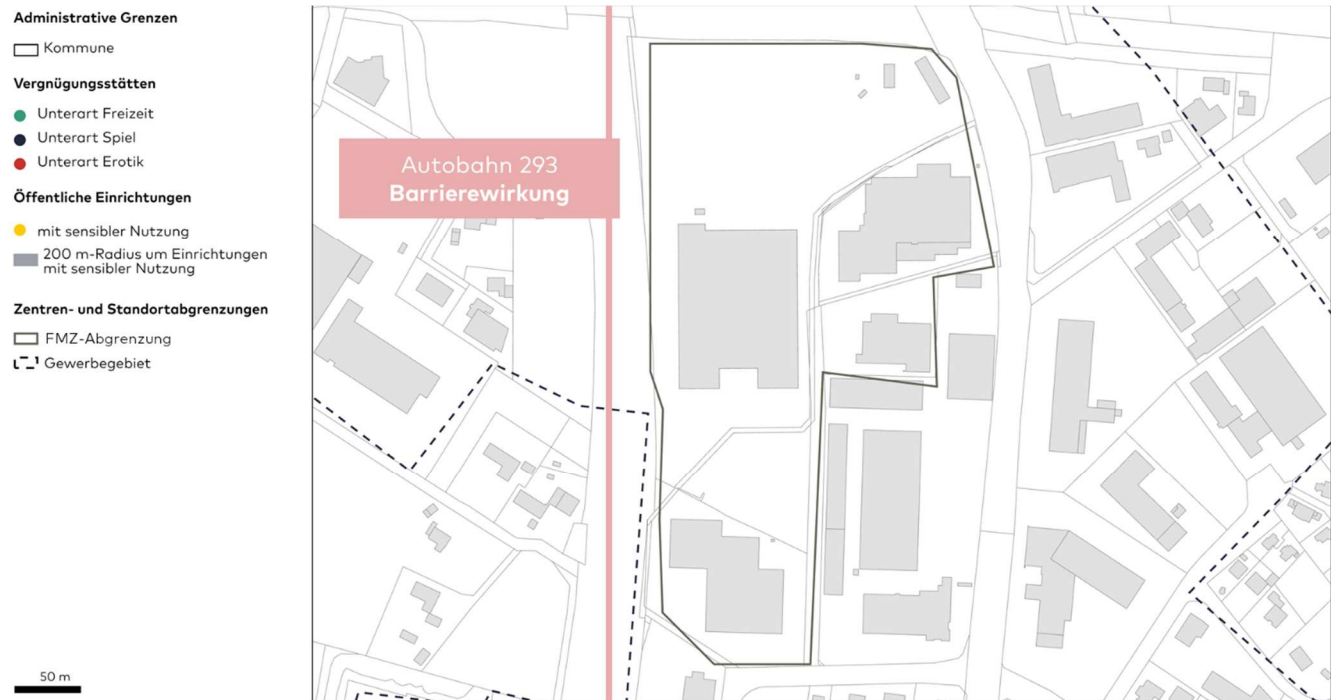


Abbildung 20: Bestandssituation im Fachmarktzentrum Stubbenweg

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; FMZ-Angrenzung: EEK 2015; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Durch die Barrierewirkung der westlich verlaufenden Autobahn A 293 sowie durch die umliegenden Gewerbenutzungen sind keine wesentlichen Störpotenziale durch Lärmbelastung infolge von An- und Abreiseverkehr auch in den Abendstunden mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erwarten. Zudem ergeben sich für das Fachmarktzentrum keine Restriktionen durch sensible Umfeldnutzungen oder nahe gelegene Wohnbebauung. Aufgrund dessen wird empfohlen, das gesamte Fachmarktzentrum als Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auszuweisen.



Abbildung 21: Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Fachmarktzentrum Stubbenweg

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; FMZ-Abgrenzung: EEK 2015; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Dem Positivbereich zugrunde liegt der Bebauungsplan Nr. 375, welcher auf der BauNVO von 1968 basiert. Demnach dürfen sich in dem empfohlenen Positivbereich nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ansiedeln. Die Ansiedlung von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist im Status quo folglich nicht gestattet. Es empfiehlt sich den Bebauungsplan auf die aktuelle BauNVO 2021 umzustellen und aufgrund der vorhandenen Nutzungen ein Sondergebiet festzusetzen, dessen Zweckbestimmung auf Vergnügungsstätten beinhaltet.

Positivbereich für Ansiedlungen im Fachmarktzentrum Wechloy

Das Fachmarktzentrum Wechloy ist verkehrsgünstig an der Ammerländer Heerstraße und der Autobahn A 28 gelegen. Es befindet sich im westlichen Siedlungsrandbereich Oldenburgs und ist im Wesentlichen von Gewerbe- und Freiflächen sowie in Teilen von Wohnbebauung umgeben. Vergnügungsstätten befinden sich weder innerhalb des Fachmarktzentruns noch in dessen direkten Umfeld. Das Zentrum ist geprägt durch eine Vielzahl an großflächigen Einzelhandelsnutzungen, wie z. B. ein Einkaufszentrum, ein Baumarkt und ein Elektronikfachmarkt.

Für das Fachmarktzentrum Wechloy werden die folgenden Entwicklungsziele formuliert:

Tabelle 60: Entwicklungsziele für das Fachmarktzentrum Wechloy

Allgemeine Entwicklungsziele für das Fachmarktzentrum Wechloy

Bereich West (westlich der Ammerländer Heerstraße)

- Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung

Bereich Ost (östlich der Ammerländer Heerstraße)

- Ausweisung eines Positivbereichs für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zu empfehlen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

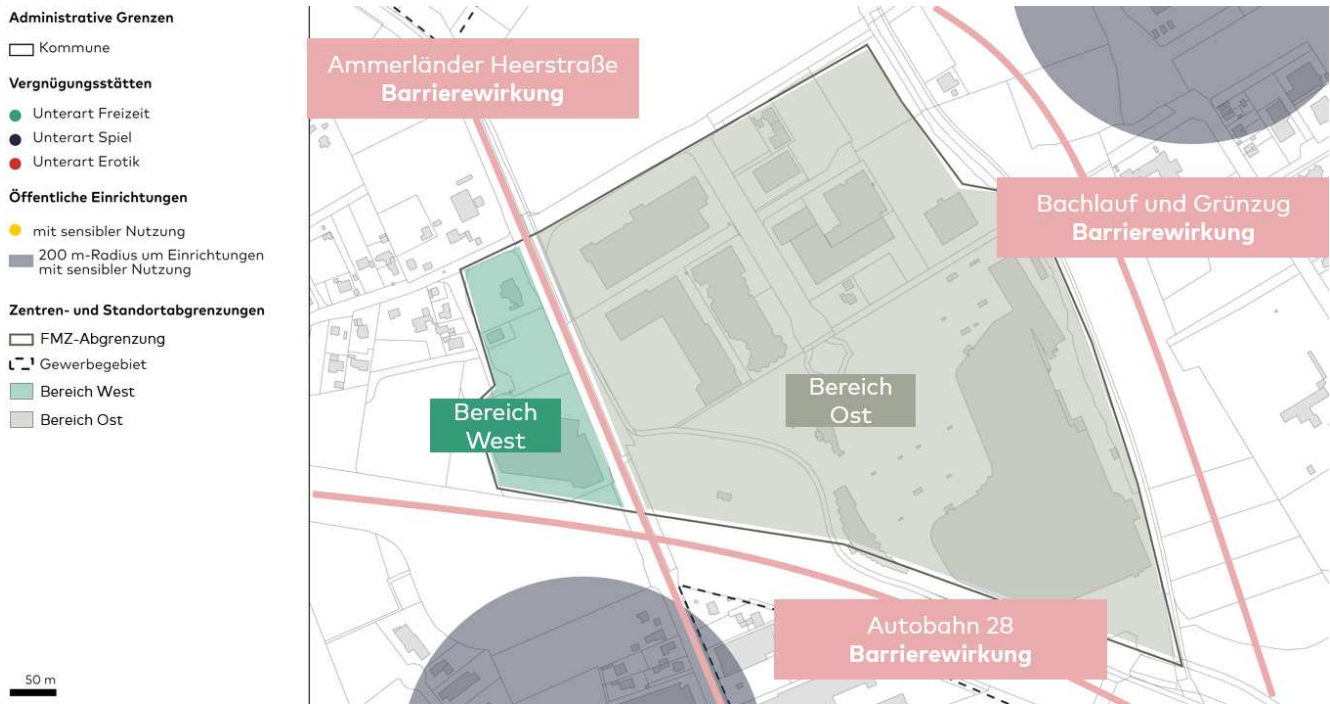


Abbildung 22: Bestandssituation im Fachmarktzentrum Wechloy

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; FMZ-Abgrenzung; EEK 2015; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Der Bereich des Fachmarktzentruns westlich der Ammerländer Heerstraße grenzt im Norden und Westen direkt an Wohnbebauung an, weshalb dieser Standortbereich als Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht geeignet ist.

Der Bereich Ost hingegen ist von mehreren städtebaulichen Barrieren umgeben, welche die umliegenden sensiblen Nutzungen und Wohngebiete u. a. vor möglichen Lärmemissionen oder einer negativen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die bauliche Gestaltung von Vergnügungsstätten schützen. Darüber hinaus ist der Standortbereich durch eine Vielzahl an großflächigen Einzelhandelsbetrieben geprägt, sodass davon auszugehen ist, dass das Boden- und Mietpreisgefüge deutlich über dem eines Gewerbegebietes liegt. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde folglich also keine erhebliche Störung der Miet- und Bodenpreise mit sich führen und dadurch keine Verdrängungseffekte auslösen. Zusätzlich ist aufgrund der ausgeprägten funktionalen Gestaltung des Fachmarktzentruns durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten keine Störung des Stadtbilds bzw. der städtebaulichen Qualität zu erwarten. Aufgrund der städtebaulichen Strukturen wird der östliche Bereich als Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel ausgewiesen.



Abbildung 23: Positivraum für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Fachmarktzentrum Wechloy

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; FMZ-Abgrenzung: EEK 2015; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Der Positivbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 403 I in der aktuell gültigen Fassung der Änderung Nummer 1, dem die BauNVO von 1990 zugrunde liegt. Im Bebauungsplan festgesetzt ist der Positivbereich als Sondergebiet Einkaufszentrum sowie als Sondergebiet Einkaufszentrum und für großflächigen Einzelhandel. Im Rahmen einer Ausweisung des Gebiets als Positivbereich ist daher die Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um Vergnügungsstätten für allgemein zulässig zu erklären.

Positivbereich für Ansiedlungen im Gewerbegebiet Johann-Justus-Weg

Östlich des Fachmarktzentrams Wechloy erstreckt sich das Gewerbegebiet Johann-Justus-Weg, welches verkehrlich über den gleichnamigen und verkehrsberuhigten Straßenzug erschlossen ist. Nordöstlich grenzt die Waldfläche „Vahlenhorst“ an, im Süden führt die A 28 entlang, allerdings besteht kein direkter Anschluss an die Bundesautobahn. Nördlich des Gewerbegebiets schließt Wohnbebauung und ein Tennispark an, während im Südosten eine Kleingartenanlage verortet ist. Der Standortbereich wird im Wesentlichen von Bauunternehmen und einem Autohändler genutzt und stellt somit ein von Einzelhandel überprägtes Gewerbegebiet dar.

Für das Gewerbegebiet Johann-Justus-Weg sind folgende Entwicklungszielstellungen formuliert:

Tabelle 61: Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Johann-Justus-Weg

Allgemeine Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Johann-Justus-Weg

- Ausweisung eines Positivbereichs für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund fehlender Restriktionen zu empfehlen

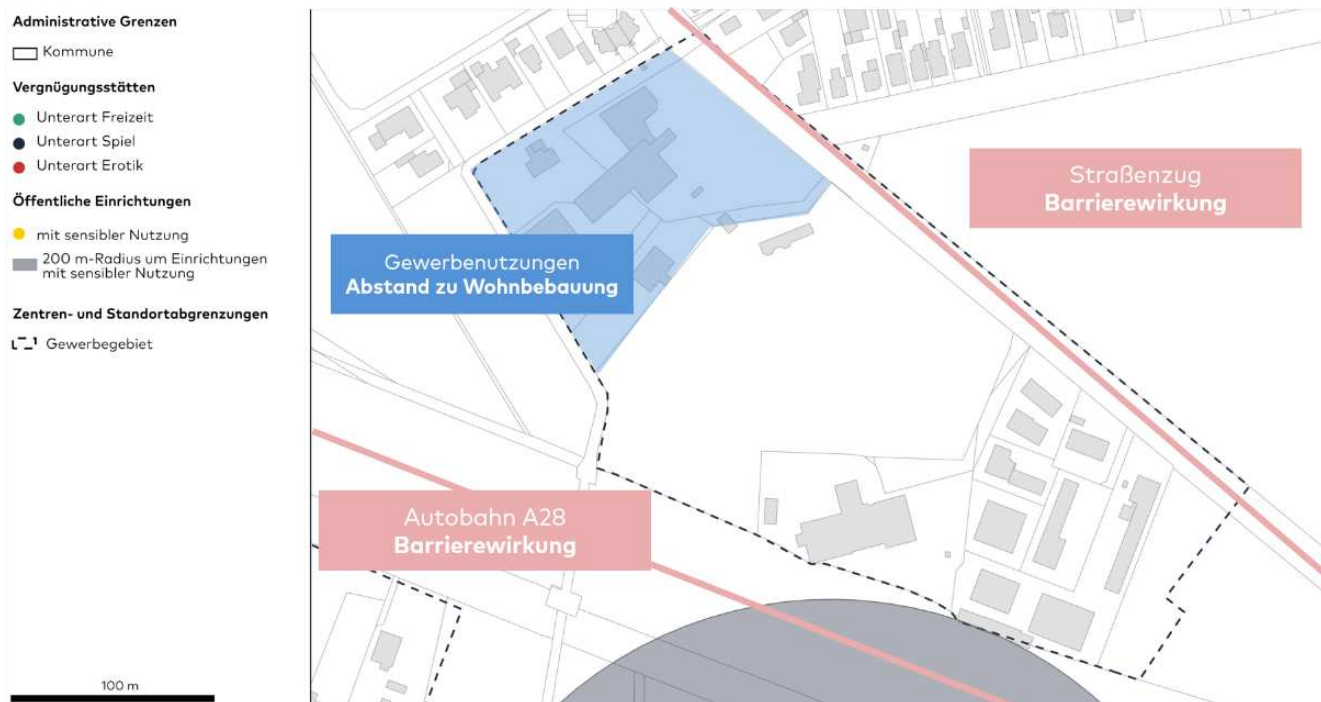


Abbildung 24: Bestandssituation im Gewerbegebiet Johann-Justus-Weg

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Aufgrund der unmittelbar nördlich angrenzenden Wohnbebauung sind Nutzungskonflikte in Folge einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im nördlichen Teilbereich des Gewerbegebiets nicht auszuschließen. Demnach wird empfohlen, im Norden des Gewerbegebietes einen Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel vorzunehmen.

Aufgrund der städtebaulichen Situation bringt eine potenzielle Ansiedlung einer Vergnügungsstätte der Unterart Spiel im südlichen Bereich kein wesentliches städtebauliches Störpotenzial mit sich. Mit der südlich verorteten sensiblen Nutzung sind aufgrund der bedeutenden Barrierewirkung der Autobahn A 28 keine Wechselwirkungen zu erwarten. Auch die im Norden anschließende Wohnbebauung erfährt aufgrund des nördlich verlaufenden Straßenzuges und der angrenzenden Waldfläche sowie des räumlichen Abstands durch die Gewerbenutzungen im nördlichen Bereich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen infolge einer Vergnügungsstättenansiedlung. Des Weiteren ist im Zuge der Überprägung des Gewerbegebiets durch Einzelhandel bereits von einer Verzerrung des Miet- und Bodenpreisgefüges auszugehen, sodass dieses infolge einer Vergnügungsstättenansiedlung nicht wesentlich beeinflusst wird. Dementsprechend wird eine Ausweisung eines Positivbereichs für die Vergnügungsstätten der Unterart Spiel für den südlichen Teilbereich des Gewerbegebiets vorgenommen.



Abbildung 25: Positivraum für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Johann-Justus-Weg

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Dem Positivbereich liegt derzeit kein Bebauungsplan zugrunde. Demnach ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Angesichts der Nutzungsstruktur ist das Plangebiet als Gewerbegebiet zu beurteilen, wonach Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind. Eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans erzielt werden.

Positivbereich für Ansiedlungen im Gewerbegebiet Edewechter Landstraße

Das Gewerbegebiet Edewechter Landstraße befindet sich am westlichen Stadtrand von Oldenburg. Im Norden und Osten schließen Wohnbebauung und Gewerbenutzungen an den Standortbereich an. Südlich und westlich des Gewerbegebiets erstrecken sich Freiflächen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortbereichs erfolgt über die Edewechter Landstraße (L 828) und ist folglich als gut zu bewerten. Die gewerbliche Baufläche wird im Osten durch ein Sondergebiet (Baumarkt) unterbrochen. Östlich davon befinden sich eine Freifläche und hochwertige Gewerbebetriebe, während im Westen klassische Gewerbenutzungen und Freiflächen anschließen. Darüber hinaus ist nördlich der Edewechter Landstraße eine weitere gewerbliche Baufläche ausgewiesen, welche überwiegend von Freiflächen umgeben ist. Nördlich und östlich dieses Standortbereichs ist für die kommenden Jahre Wohnbauentwicklung geplant.

Folgende Entwicklungszielstellungen sind für das Gewerbegebiet Edewechter Landstraße formuliert:

Tabelle 62: Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Edewechter Landstraße

Allgemeine Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Edewechter Landstraße

- Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe
- nach step2025: Lupenplan A Eversten mit dem Ziel, den Ortsrand zu stärken und die Stadteingangstorbereiche städtebaulich aufzuwerten.
- Um Nutzungskonflikte aufgrund von Störpotenzialen zu vermeiden, Freihaltung der Bereiche, die unmittelbar an Wohnbebauung angrenzen, von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielstellung der Stärkung und städtebaulichen Aufwertung der Stadteingangsbereiche und Ortsränder Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel entlang der Edewechter Landstraße. Darüber hinaus: Ausweisung eines Positivbereich für die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in den Bereichen fern der Edewechter Landstraße und abseits der Wohnbebauung zu empfehlen

Die gewerbliche Fläche östlich des Baumarktes ist aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung sowie der Lage direkt am Stadteingangstorbereich Edewechter Landstraße und den damit verbundenen städtebaulichen Zielstellungen nicht für die Ausweisung eines Positivbereichs geeignet. Auch der Standortbereich nördlich der Edewechter Landstraße ist infolge der Nähe zur (geplanten) Wohnbebauung und den aus der potenziellen Ansiedlung einer Vergnügungsstätte der Unterart Spiel resultierenden Störfwirkungen (z. B. Licht- und Geräuschemissionen) als Positivbereich auszuschließen.



Abbildung 26: Bestandssituation im Gewerbegebiet Edewechter Landstraße

Quelle: Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021: Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Um den Ortsrand und die Stadteingangstorsituation im Südwesten Oldenburgs zu stärken, ist ein negatives, städtebauliches Erscheinungsbild der zentralen Verkehrsachsen zu vermeiden. Dementsprechend gilt die Edewechter Landstraße hier als schützenswerter Bereich, welcher von städtebaulich negativen Auswirkungen durch Vergnügungsstättenansiedlungen freizuhalten ist. Die an der Edewechter Landstraße angrenzenden Gewerbenutzungen tragen zu einer Unterbrechung

der Sichtbeziehungen zu dem südlich gelegenen Teilbereich westlich des Bau- markts bei und dämpfen damit potenzielle Störwirkungen einer potenziellen Ver- gnügungsstättenansiedlung in diesem Bereich ein. Bei der südlich des Baumarkts gelegenen Wohnbebauung handelt es sich um Wohnungen, die dem vorhandenen Betrieb zugeordnet sind (Betriebsleiterwohnungen), weshalb den Anwohnenden gemäß Bebauungsplan eine höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immissionen zugemutet werden kann.



Abbildung 27: Positivraum für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Edewechter Landstraße

Quelle: Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Dem östlichen Positivbereich liegt der Bebauungsplan Nr. 735 aus dem Jahr 2001 zugrunde, welcher für seinen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet festsetzt. Demnach sind sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Für die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten empfiehlt sich die Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO. Dem Positivbereich westlich des Straßenzugs An der Fuchsbäke liegt derzeit kein Bebauungsplan zugrunde, jedoch ist dieser im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Es ist allerdings zu erwarten, dass perspektivisch ein entsprechender Bebauungsplan entwickelt wird. Aufgrund der umliegenden Nutzungsstruktur und der zugrunde liegenden bauplanungsrechtlichen Bestimmungen ist davon auszugehen, dass die betreffende Fläche perspektivisch als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel wäre folglich ausnahmsweise zulässig. Darüber besteht die Möglichkeit, die Zulässigkeit von entsprechenden Vergnügungsstätten im zu erarbeitenden Bebauungsplan festzusetzen.

Positivbereich für Ansiedlungen im Gewerbegebiet Tweelbäke

Bei dem Gewerbegebiet Tweelbäke handelt es sich um einen räumlich weit ausgedehnten Standortbereich am südöstlichen Stadtrand in Oldenburg. Das Gewerbegebiet ist durch die Lage an den Autobahnen A 28 und A 29 sowie die direkte Nähe zum Autobahn Kreuz Oldenburg-Ost mit dem MIV sehr gut zu erreichen. Mit der Bremer Heerstraße bietet sich zudem eine zentrale Verkehrsachse zur Erschließung des Gewerbegebietes. In westlicher Lage ist eine Vergnügungsstätte der Unterart Erotik gelegen, weshalb das Gewerbegebiet als teilweise vorgeprägt bezeichnet werden kann. Jedoch ist anzumerken, dass die vorhandene Vergnügungsstätte aufgrund ihrer Gestaltung nicht als Vergnügungsstätte der Unterart Erotik zu erkennen ist, sondern vielmehr den Charakter eines Wohnhauses aufweist. Der Bereich Ost des Gewerbegebiets ist durch zahlreiche Autohändler und diverse großflächige Handelsnutzungen (u. a. Großhandel, Möbelhaus) gekennzeichnet und weist somit eine gewisse Überprägung auf. Im Bereich West ist hingegen die städtebauliche Situation als heterogen zu bewerten (vgl. nachfolgende Ausführungen). Für das Gewerbegebiet Tweelbäke werden die folgenden Entwicklungsziele formuliert:

Tabelle 63: Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Tweelbäke

Allgemeine Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Tweelbäke

- **Bereich Ost:** Ausweisung eines Positivbereichs für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Überprägung durch Handel und der damit einhergehenden Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der Verfügbarkeit von Potenzialflächen zu empfehlen. Die Oldenburger Mühle als städtebauliche und touristische Attraktion sowie als Stadteingangstor von der A 28 wird inkl. der Zufahrt vom Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel ausgenommen.
- **Bereich West:** Aufgrund der Nutzungsstruktur (hochwertige Gewerbebetriebe, Logistikschwerpunkt,) und der städtebaulich aufzuwertenden Eingangstorsituation im Bereich der Gerhard-Stalling-Straße sind weite Teilbereiche von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel freizuhalten. Im Süden des Bereiches ist aufgrund der städtebaulichen Situation und der zu erwartenden geringen Nutzungskonflikte infolge einer möglichen Ansiedlung einer Vergnügungsstätte der Unterart Spiel die Ausweisung eines Positivbereichs möglich.
- **Bereich Süd:** Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nähe zu Wohnbebauung und zur Sicherung des Bereichs für weitere gewerbliche Entwicklungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

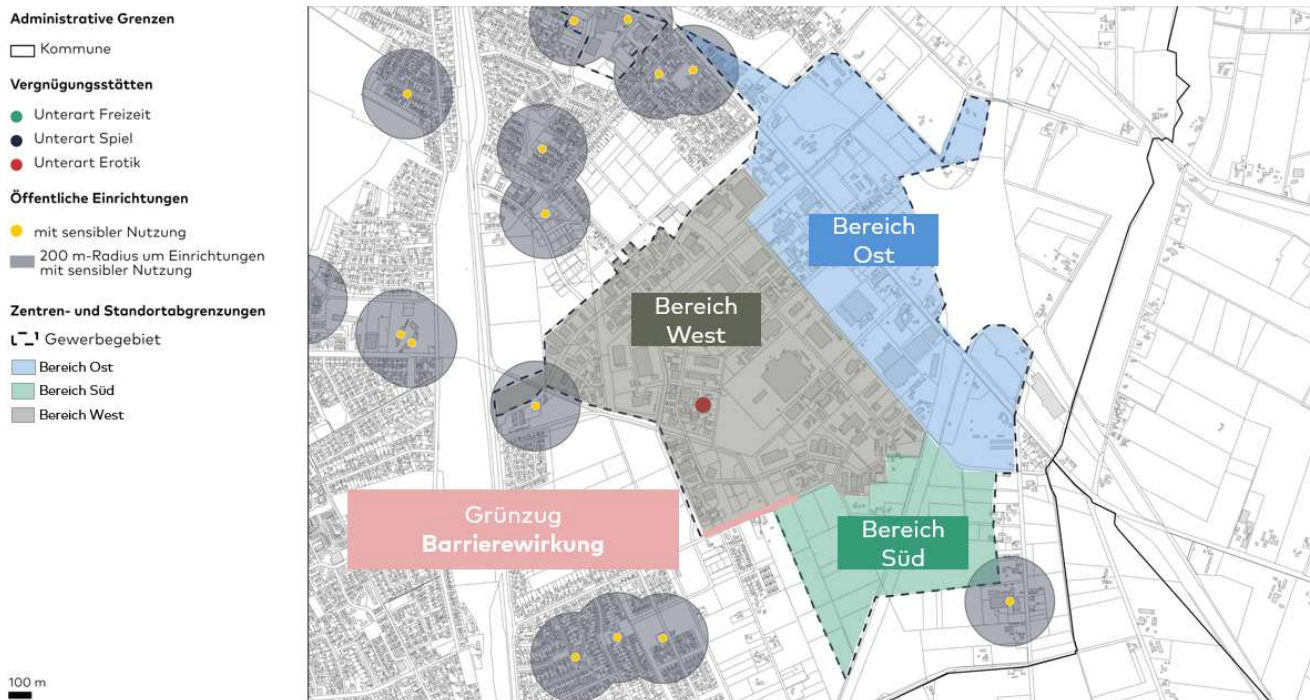


Abbildung 28: Bestandssituation und Restriktionen im Gewerbegebiet Tweelbäke

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

In der Standortbewertung konnte festgestellt werden, dass der Bereich West durch z. T. hochwertige Gewerbenutzungen geprägt ist, die auch weiterhin zu sichern sind. Um eine Verzerrung des Boden- und Mietspreisgefüges, eine deutlichere Prägung durch Vergnügungsstätten und damit einhergehend einen möglichen Imageverlust des Gebietes sowie eine städtebauliche Störwirkungen für die nahe gelegenen sensiblen Nutzungen im Nordwesten zu vermeiden, ist daher zu empfehlen, den Bereich West zukünftig weitestgehend von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel freizuhalten. Dies betrifft v. a. den nordwestlichen Teilbereich, der aufgrund der nahe gelegenen sensiblen Nutzung und der überwiegend hochwertigen Nutzungsstruktur nicht für einen Positivbereich geeignet ist. Darüber hinaus bildet die Gerhard-Stalling-Straße ein städtebaulich aufzuwertender Eingangstorbereich und eine bedeutende Verbindungsachse zwischen der Oldenburger Mühle und den südwestlichen Wohnlagen, welche mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel Einschränkungen hinsichtlich des städtebaulichen Erscheinungsbildes und des Images erleiden würde. Dieser Bereich soll insbesondere höherwertigem Gewerbe vorbehalten werden, eine durch eine Ansiedlung einer Vergnügungsstätte der Unterart Spiel zu befürchtende Verzerrung des Bodenpreisgefüges gilt es zu verhindern.

In südöstlicher Richtung hingegen, ist die städtebauliche Situation anders zu bewerten. Aufgrund der räumlich eingefassten Lage (u. a. Grünzüge, Kanälen, verkehrliche Situation, Solarpark) sind bei einer potenziellen Ansiedlung einer Vergnügungsstätte der Unterart Spiel hingegen keine wesentlichen Wechselwirkung zur umliegenden Wohnbebauung zu erwarten. Die gewerbliche Nutzung ist wesentlich durch Logistik (DHL) sowie Fachhandel und Dienstleistungen (u. a. Fahr- schule, Glas- und Spiegelcenter, Lackiercenter) geprägt, die sich gegenüber möglichen Störungen des Bodenpreisgefüges eher als robust darstellt. Entlang der August-Wilhelm-Künholz-Straße befinden sich zudem Potenzialflächen, weshalb die Ausweisung dieser Lage als Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel empfohlen wird.

Bei dem Bereich Ost handelt es sich um ein durch Handel überprägtes Gewerbegebiet, weshalb davon auszugehen ist, dass hier das Boden- und Mietpreisgefüge bereits verzerrt ist und dementsprechend höhere Mietpreise aufgerufen werden. Restriktionen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Form von sensiblen Nutzungen bestehen im Norden des Lagebereichs. Darüber hinaus sind im Nordosten des Lagebereichs einige Wohnnutzungen verortet, an welche Freiflächen angrenzen. Zum Schutz der sensiblen Nutzung sowie der umliegenden Wohnbebauung vor mit einer Ansiedlung einer Vergnügungsstätte der Unterart Spiel einhergehenden Nutzungskonflikten ist die nördliche Lage des Bereichs Ost von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel freizuhalten. Eine weitere Ausnahme im Bereich Ost bildet zudem der Bereich Oldenburger Mühle. Diese stellt im Norden des Gewerbegebiets eine städtebauliche und touristische Besonderheit dar, welche zwischen 2019 und 2021 mithilfe von Fördergeldern aufwendig saniert wurde und städtebaulich u. a. als Stadteingangstor für den abfahrenden Verkehr der A 28 fungiert. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung soll der Bereich um die Oldenburger Mühle und die zentrale Zufahrt frei von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel gehalten werden.

Aufgrund der starken verkehrlichen Belastung durch die angrenzend verlaufende A 28 und Bremer Heerstraße (L 868) sowie der automobillastigen Nutzungsstruktur im näheren Umfeld sind mit möglichen Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel und dem damit einhergehenden An- und Abreiseverkehr keine wesentlichen zusätzlichen Lärmbelastungen erwartbar. Dementsprechend ist eine Ausweisung der weiteren Teile des Bereichs Ost für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zu empfehlen.

Bei dem Bereich Süd handelt es sich weitestgehend um (landwirtschaftlich genutzte) Freiflächen, welche vorrangig potenziellen hochwertigen Gewerbenutzungen (insb. produzierendes Gewerbe und Handwerk) vorbehalten sein sollen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten steht dieser Zielstellung entgegen, da mit einer entsprechenden Ansiedlung eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges und zusammenhängende Potenzialflächen für (hochwertige) Gewerbebetriebe in Anspruch nimmt.

Demnach wird für das Gewerbegebiet Tweelbäke der nachfolgend dargestellte Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel ausgewiesen.



Abbildung 29: Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Tweelbäke

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

In planungsrechtlicher Hinsicht erstreckt sich der empfohlene Positivbereich über den Geltungsbereich mehrerer Bebauungspläne:

- Im Bebauungsplan Nr. 318 ist ein Gewerbegebiet nach BauNVO 1968 festgesetzt. Somit sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten hier zulässig, während die Ansiedlung von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten untersagt ist. Eine Umstellung des Bebauungsplans auf die aktuelle BauNVO in der Fassung von 2021 hätte zur Folge, dass auch sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind. Im Sinne einer Positivplanung ist dieses Vorgehen zu empfehlen.
- Die Bauflächen des Bebauungsplans Nr. 604 sind nach der BauNVO 1977 als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit ist die Ansiedlung von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten zulässig, kerngebietstypische Vergnügungsstätten hingegen dürfen sich hier nicht ansiedeln. Auch hier ist aus den oben genannten Gründen eine Umstellung des Bebauungsplans auf die aktuelle BauNVO 2021 zu empfehlen.
- Der Bebauungsplan Nr. 743, dem die BauNVO von 1990 zugrunde liegt, legt ein Gewerbegebiet fest, wonach Vergnügungsstätten, sowohl kerngebietstypisch als auch nicht kerngebietstypisch, ausnahmsweise zulässig sind.
- Der Bebauungsplan Nr. 709 inklusive (inkl.) seiner 1. Änderung legt für seinen Geltungsbereich grundsätzlich ein Sondergebiet fest, jedoch ist der Standortbereich für Sonderbauflächen für ein Einrichtungshaus und einen Gartenfachmarkt zweckbestimmt. Im Rahmen einer Ausweisung des Gebiets als Positivbereich ist daher die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Randbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 709 sind gemäß dem Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Da der entsprechende Bebauungsplan auf der BauNVO i. d. F.

von 1990 basiert, ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten hier ausnahmsweise zulässig.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 658 inklusive dessen zweite Änderung ist als Gewerbegebiet gemäß der BauNVO 1990 festgesetzt. Vergnügungsstätten sind hier demnach ausnahmsweise zulässig. Um jedoch Vergnügungsstätten der Unterart Spiel als allgemein zulässig zu erklären, ist die Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO erforderlich. Demnach bedarf es zur Ausweisung des empfohlenen Positivbereichs für die allgemeine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel bauleitplanerische Änderungen.

Positivbereich für Ansiedlungen im Gewerbegebiet An der Braker Bahn

Das Gewerbegebiet An der Braker Bahn erstreckt sich östlich der Innenstadt Oldenburgs. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist durch eine fehlende Anbindung an das (über-) regionale Verkehrsnetz sowie durch eine Gleisquerung aus westlicher Richtung für den MIV eingeschränkt. Es verfügt jedoch über eine Anbindung an das gewerbliche Schienennetz und die Schifffahrt. Abgegrenzt wird das Gewerbegebiet im Wesentlichen durch Bahngleise sowie im Süden durch den Flusslauf der Hunte. Nördlich des Gewerbegebietes befinden sich mit einer Schule und einem Kindergarten zwei sensible Nutzungen, die jedoch durch die Bahntrasse mit ihrer Trennwirkung keinen städtebaulichen Bezug zum Gewerbegebiet aufweisen. Der Standortbereich ist v. a. durch Industrie- und Gewerbebetriebe sowie vereinzelt durch Wohnbebauung sowie einem Taxiunternehmen geprägt und weist eine Vorprägung durch eine Vergnügungsstätte der Unterart Erotik auf.

Für den Entwicklungsbereich gelten die folgenden allgemeinen Entwicklungszielstellungen:

Tabelle 64: Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet An der Braker Bahn

Allgemeine Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet An der Braker Bahn

- Ausweisung eines Positivbereichs für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nutzungsstruktur und Lage zu empfehlen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.



Abbildung 30: Bestandssituation und Restriktionen im Gewerbegebiet An der Braker Bahn

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Nördlich und westlich führen Gleisanlagen an dem Gewerbegebiet vorbei und bilden eine städtebauliche Trennwirkung zu den nördlich gelegenen sensiblen Nutzungen sowie zu der gemischten und gewerblichen Baufläche und Sonderbauflächen im Westen. Städtebaulich negative Auswirkungen infolge einer weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf das Umfeld sind folglich nicht zu erwarten. Von einem zusätzlichen Aufkommen von Lärmimmissionen ist nicht auszugehen, da aufgrund der gewerblichen Nutzungsstruktur des Standortbereichs, der Frequentierung des Umfelds durch Bahnverkehr sowie die gegenüberliegende Hafenanlage bereits heute eine gewisse Lärmbelastung verursacht. Darüber hinaus besteht durch das hier verortete Taxiunternehmen sowie der Vergnügungsstätte der Unterart Erotik An- und Abreiseverkehr auch in den Abendstunden, der durch die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten nur unwesentlichen verstärkt würde. Infolge der gegenwärtigen vielfältigen Nutzungsstruktur besteht aktuell bereits ein Boden- und Mietpreisgefüge, welches von der den Gegebenheiten eines klassischen Gewerbegebietes abweicht, sodass von weiteren Ansiedlungen von Vergnügungsstätten keine städtebaulich relevanten Verzerrungen des Bodenpreisgefüges zu erwarten sind. Im Südwesten des Lagebereichs befinden sich vereinzelte Wohnnutzungen, welche aufgrund der Vorprägung durch die nördlich gelegene Vergnügungsstätte sowie die bestehenden Lärmimmissionen wie ein Fremdkörper in diesem Gebiet wirken sodass weitere Vergnügungsstätten ein vergleichsweise geringes städtebauliches Störpotenzial mit sich bringen. Jedoch ist zu empfehlen, bei einer möglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel Gestaltungsvorgaben zu formulieren, um das ausgehende Störpotenzial auf die Siedlungslage zu minimieren.

Demnach ergibt sich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel folgende Abgrenzung eines Positivbereichs im Gewerbegebiet An der Braker Bahn:



Abbildung 31: Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet An der Braker Bahn

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Für den empfohlenen Positivbereich besteht derzeit kein Bebauungsplan. Damit ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Nach Vor-Ort-Analysen und dem Luftbild ist das Plangebiet GE An der Braker Bahn überwiegend gewerblich geprägt. Insgesamt sind in dem heterogen unbeplanten Innenbereich Vergnügungsstätten, nicht zuletzt aufgrund der prägenden Wirkung der Bestandsanlage, grundsätzlich zulässig. Ein Planungserfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans besteht aus Sicht einer Ansiedlung oder Steuerung von Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht.

Positivbereich für Ansiedlungen im Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen

Das langgestreckte Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen befindet sich östlich des Stadtzentrums von Oldenburg und verläuft entlang des Flusslaufs der Hunte sowie entlang der Holler Landstraße. Östlich des Gewerbegebiets erstrecken sich Grünflächen, während es im Norden an die Hunte angrenzt. Im Westen und Süden grenzt das Gewerbegebiet überwiegend an Wohnbebauung an. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die Stedinger Straße sowie die Holler Landstraße gewährleistet. Darüber hinaus ist eine Anbindung an die Autobahn A 29 sichergestellt. Allgemein lässt sich das Gewerbegebiet in mehrere Teilbereiche unterteilen. Im Bereich West werden große Bereiche durch ein Automobilwerk, aber auch durch Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit (Diskothek, Bowling-Center) sowie Einzelhandel genutzt. Im Bereich Mitte sind diverse Gewerbenutzungen verortet, wo ein Baustoffhandel sowie Entsorgungs- und Logistikunternehmen vertreten sind. Des Weiteren besteht vereinzelt eine Prägung durch großflächigen Einzelhandel in Form eines Gartencenters sowie mehrerer Autozulieferer. Darüber hinaus befindet sich im südlichen Teil des Bereichs Mitte eine sensible Nutzung in Form einer Tagesstätte für Suchterkrankte. In Bereich Ost sind v. a. groß-

flächige Einzelhandelsnutzungen (Möbelhaus, Baumarkt, Fahrradmarkt) angesiedelt sowie weitere, größere Gewerbebetriebe. Bei dem Bereich Süd handelt es sich bislang um eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche.

Für das Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen werden die folgenden Entwicklungsziele formuliert:

Tabelle 65: Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen

Allgemeine Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen

- **Bereich West und Mitte:** Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der hier verorteten sensiblen Nutzungen
- **Bereich Ost und Süd:** Ausweisung eines Positivbereichs für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nutzungsstruktur und Lage zu empfehlen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

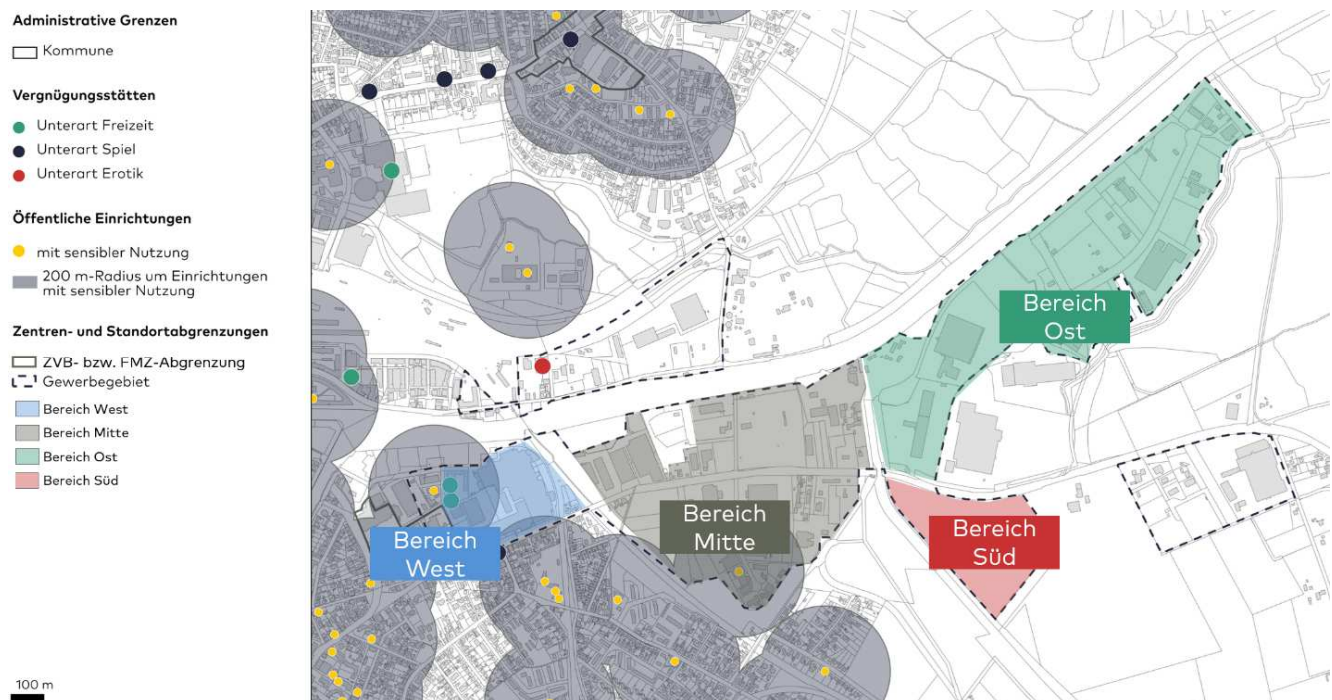


Abbildung 32: Bestandssituation und Restriktionen im Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 05/2021; ZVB-/FMZ-Abgrenzung: EEK 2015; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Als Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel eignen sich vor allem die Bereiche Ost und Süd. Für diese bestehen im Umfeld keine städtebaulichen Restriktionen, sodass wesentliche städtebauliche Störwirkungen auf bspw. sensible Nutzungen nicht zu erwarten sind. Weiter handelt es sich bei dem Bereich Ost um einen Standortbereich, welcher durch Einzelhandel überprägt ist, weshalb von bereits bestehenden Verzerrungen des Boden- und Mietpreisgefüges auszugehen ist. Infolge einer Vergnügungsstättenansiedlung der Unterart Spiel sind demnach keine wesentlichen Auswirkungen auf das Preisgefüge zu erwarten. Darüber hinaus handelt es sich bei der entsprechenden Lage um einen funktional gestalteten Standortbereich, weshalb mit einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten keine wesentliche Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds einhergeht. Begrenzt wird der empfohlene Positivbereich durch die planungsrechtlichen Gegebenheiten im Gewerbegebiet.

Auch der Bereich Süd eignet sich als Positivbereich für die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel. Restriktionen durch umliegende Wohnbebauung und sensible Nutzungen bestehen aufgrund der isolierten Lage nicht. Aufgrund der Lage an einem Stadteingangstorbereich und der damit verbundenen stadtentwicklungspolitischen Entwicklungszielstellungen der städtebaulichen Aufwertung wird empfohlen die direkt an die Holler Landstraße angrenzenden Bereiche von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel freizuhalten. Der Bereich Süd ist angesichts der Lage an der frequentierten Holler Landstraße verkehrlich als leistungsfähig einzustufen, sodass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel keine erhebliche Mehrbelastung bedingen würde.

Es wird empfohlen, die Bereiche West und Mitte des Gewerbegebiets aufgrund der Vorprägung durch Vergnügungsstätten, der Verortung von sensiblen Nutzungen, der z. T. wohnintegrierten Lage sowie der Nutzungsstruktur von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel freizuhalten. Demnach ergeben sich für das Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen folgende Positivbereiche:



Abbildung 33: Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Der Positivbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 410 (inkl. Änderung I), welcher für die Flächen zwischen der Fuldastraße und dem Flusslauf der Hunte Industriegebiete festlegt. Dieser Bereich ist demnach nicht für die Ausweisung eines Positivraums geeignet. Die Flächen zwischen der Fuldastraße und dem Blankenburger Holz sind als Gewerbegebiet ausgewiesen. Gemäß der gültigen BauNVO aus dem Jahr 1990 ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten demzufolge ausnahmsweise zulässig. Für die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten empfiehlt sich die Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO.

Die Positivfläche im Bereich Süd ist ebenso im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche festgesetzt, jedoch besteht für diese Lage derzeit noch kein Bebauungsplan. Es ist allerdings zu erwarten, dass perspektivisch ein ent-

sprechender Bebauungsplan entwickelt wird. Aufgrund der umliegenden Nutzungsstruktur und der zugrunde liegenden bauplanungsrechtlichen Bestimmungen ist davon auszugehen, dass die betreffende Fläche perspektivisch als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel wäre folglich ausnahmsweise zulässig. Darüber besteht die Möglichkeit, die Zulässigkeit von entsprechenden Vergnügungsstätten im zu erarbeitenden Bebauungsplan festzusetzen.

Positivbereich für Ansiedlungen im Gewerbegebiet Lesumstraße

Das Gewerbegebiet Lesumstraße im Osten des Stadtgebiet befindet sich in nächster Nähe zum Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen und bietet folglich eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Vorprägungen durch Vergnügungsstätten bestehen nicht, allerdings befindet sich östlich des Gewerbegebiets eine gemischte Baufläche mit entsprechenden Wohnnutzungen. Im Osten des Gewerbegebiets ist eine baulich kompakter Großhandel verortet während im Nordwesten produzierendes Gewerbe angesiedelt ist. Der Südwesten des Standortbereichs ist durch einen Parkplatz sowie eine Grünfläche gekennzeichnet. Für das Gewerbegebiet können die nachfolgenden Entwicklungszielstellungen getroffen werden.

Tabelle 66: Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Lesumstraße

Entwicklungszielstellungen

- Ausweisung eines Positivbereichs für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel aufgrund der Nutzungsstruktur und Lage zu empfehlen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.



Abbildung 34: Bestandssituation und Restriktionen im Gewerbegebiet Lesumstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Es ist zu empfehlen, lediglich einen Teilbereich des Gewerbegebiets als Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel auszuweisen. Die Gewerbenut-

zungen entlang der Holler Landstraße inkl. der Großhandel im Osten des Gewerbegebiets stellen eine Abstand zur östlich gelegenen Wohnbebauung sowie zum städtebaulich aufzuwertenden Stadteingangstorbereich Holler Landstraße sicher. Somit können negative, städtebauliche Wechselwirkungen mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel, die die städtebaulichen Entwicklungszielstellungen für Stadteingangstorbereiche konterkarieren, in Form einer Beeinträchtigung des Ortsbilds und des Images bei der Einfahrt in die Stadt Oldenburg oder Lichtimmissionen als Störung der östlich lebenden Bevölkerung vermieden werden. Demnach wird empfohlen, den Südwesten des Gewerbegebiets als Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel auszuweisen.



Abbildung 35: Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Lesumstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Oldenburg.

Das Gewerbegebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 730, welcher um den Bebauungsplan O-808 ergänzt wird. Der Bebauungsplan Nr. 730 basiert auf der BauNVO aus dem Jahre 1990 und legt für den Positivbereich ein Gewerbegebiet fest, weshalb Vergnügungsstätten, sowohl kerngebietstypisch als auch nicht kerngebietstypisch, ausnahmsweise zulässig sind. Für die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten empfiehlt sich die Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO. Mit der Ergänzung durch den Plan O-808 wird lediglich die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen beschränkt.

Die folgende Übersicht fasst die Empfehlungen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Stadt Oldenburg zusammen:

Unterart Spiel	Ansiedlungsbereiche in ausgewählten Lagen in der Innenstadt von Oldenburg
	Ansiedlungsbereiche in ausgewählten Gewerbegebieten und Fachmarktzentren
	Konsequenter Ausschluss aus dem übrigen Stadtgebiet
Unterart Erotik (inkl. Bordelle)	Einzelfallentscheidung
Unterart Freizeit	Einzelfallentscheidung

Abbildung 36: Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Stadt Oldenburg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Damit das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Oldenburg Wirksamkeit entfaltet, ist zu empfehlen, dieses vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschließen zu lassen. Durch den Beschluss des Vergnügungsstättenkonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 11 und 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Um eine Entwicklung zu vermeiden, die den formulierten Ansiedlungsstrategien zuwiderläuft, ist eine Prüfung, welche Bereiche des Stadtgebiets derzeit gemäß den bauleitplanerischen Festsetzungen oder aufgrund einer Bewertung nach § 34 BauGB nicht mit den Ansiedlungsstrategien konform sind, zu empfehlen. Diese Bereiche sind sodann durch eine Änderung bzw. Aufstellung von Bebauungsplänen zu bearbeiten und den Ansiedlungsstrategien anzupassen.

Besteht akuter Handlungsbedarf aufgrund von eingegangenen Bauanfragen, die nicht mit dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Oldenburg konform sein sollten, kann ein Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst und mittels der Zurückstellung gem. § 15 BauGB und falls nötig der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB die Bauanfrage abgewendet und der Bebauungsplan entsprechend geändert bzw. aufgestellt werden.

Für die in Kapitel 7 identifizierten potenziellen Ansiedlungsbereiche können folgende Umsetzungsempfehlungen gegeben werden:

Steuerungsinstrumente des BauGB für Vergnügungsstätten

Alle Bebauungspläne erzeugen nur Steuerungswirkung innerhalb ihres Geltungsbereichs. Deshalb müssen nicht nur die nach dem Vergnügungsstättenkonzept vorgeschlagenen Positivstandorte für diese Vorhaben betrachtet werden, sondern auch die übrigen Standorte, um hier nach geltendem Baurecht zulässige Spielhallen und Wettbüros auszuschließen. Alle benannten Positivstandorte sind innerhalb der planungsrechtlichen Analyse bereits positiv auf ihre Eignung als Ansiedlungsstandort für Vergnügungsstätten geprüft worden (s. Kap. 7). Die nachfolgende Auflistung zeigt die Bebauungsplantypen zur Steuerung von Vergnügungsstätten auf:

- **§ 30 BauGB i. V. m. § 13 BauGB:** Änderung bestehender qualifizierter und einfacher Bebauungspläne durch Umstellung auf aktuelle Fassung der BauNVO 2021 und Ausschluss oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros als typisierbare Unterarten von Vergnügungsstätten. Weil hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Das vereinfachte Verfahren verzichtet auf eine Umweltprüfung mit Eingriffsregelung und kann im verkürzten Verfahren durchgeführt werden. Weitere Gutachten, beispielsweise zum Immissionsschutz, sind nicht erforderlich.

Dieses Verfahren bietet sich für die vorgeschlagenen Standorte an, in denen nach den Bebauungsplänen die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros nach geltendem Baurecht möglich ist.

- **§ 30 BauGB:** Eine Aufstellung neuer qualifizierter Bebauungspläne bzw. erstmalige Überplanung unbeplanter Innenbereiche ist denkbar, aber nicht empfehlenswert wegen der höheren Regelungsdichte, notwendiger Gutachten, Eingriffsregelung, ggf. Umweltprüfung oder ggf. Artenschutz. Neuaufstellung bzw. erstmalige Überplanung unbeplanter Innenbereiche nur dann, wenn weitere Planungsziele konkret vorliegen. Diese Bebauungspläne können als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bzw. als Vollverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden.
- **§ 13 BauGB:** Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 13 BauGB, bei denen der prägende Rahmen des unbeplanten Innenbereichs als Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert wird. In diesem empfohlenen Bebauungsplantyp wird lediglich die Art der Nutzung, z.B. Kerngebiet, festgesetzt. Diese Festsetzung konkretisiert die Planungsziele und vermeidet die Probleme bei der Bestimmung der Art der zulässigen Nutzungen bei Vorhaben im bisherigen unbeplanten Innenbereich für die Stadtplanung und Bauaufsicht. Zugleich werden durch die Festsetzung der Art der zulässigen Nutzung ergänzend die Standortanforderungen an Spielhallen und Wettbüros (bspw. Zulässigkeit nur im Ober- und Untergeschoss) festgesetzt. Für die Bereiche, wo ein Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen wird, kann folgendes Vorgehen empfohlen werden: Die dort bestehenden Bebauungspläne sind auf Ansiedlungsmöglichkeiten von Spielhallen und Wettbüros zu überprüfen und im Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Strategisch wäre zu prüfen, ob in einem Verfahren nach § 13 BauGB sowohl die unbeplanten Innenbereiche als auch die bestehenden Bebauungspläne zu ändern wären. Rechtlich wäre dies grundsätzlich möglich. Diese Verfahrensstrategie ist u.a. von der Regelungsdichte, der Verfahrensdauer und dem damit zusammenhängenden Einsatz von Sicherungsinstrumenten sowie der späteren Handhabbarkeit der Pläne abhängig.
- **§ 13 a BauGB:** Ausschluss oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen oder Wettbüros durch Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung für die Wiedernutzung von Flächen. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu

berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

- **§ 9 Abs. 2a BauGB:** Die Steuerung zentraler Versorgungsbereiche für Einzelhandel und Vergnügungsstätten ist nach § 9 Abs. 2a BauGB im Verfahren nach § 13 BauGB auf Grundlage des Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzepts möglich. Dieser einfache Bebauungsplan für unbeplante Innenbereiche setzt lediglich fest, dass zentrale Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros oder Einzelhandel zulässig, unzulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig sind, ggf. ergänzend noch die Lage der Vorhaben. Der einfache B-Plan zur Steuerung zentraler Versorgungsbereiche ist nur dann zu empfehlen, wenn neben der Steuerung von Vergnügungsstätten zugleich die Einzelhandelssteuerung erfolgt und dadurch Verfahrenssynergien erreichbar wären. § 9 Abs. 2a BauGB ist insbesondere einsetzbar zur Ausschlussplanung außerhalb der geplanten Standorte für Einzelhandel und Vergnügungsstätten.
- **§ 9 Abs. 2b BauGB:** Für alle übrigen Standorte im Stadtgebiet, in denen Spielhallen und Wettbüros städtebaulich unverträglich sind, wie z.B. Gewerbegebiete und Nahversorgungsstandorte, ist eine überschlägige Gefährdungsabschätzung zu empfehlen. Mit dem neuen § 9 Abs. 2b BauGB lassen sich Fehlentwicklungen in den unbeplanten Innenbereichen an hierfür städtebaulich ungeeigneten Standorten gezielt verhindern. Im Gegensatz zu § 9 Abs. 2a BauGB handelt es sich um eine Art „Einzelfallentscheidung“ zur schnellen Verhinderung von Fehlentwicklungen, ohne das Gesamtkonzept insgesamt umzusetzen.
- In den Bereichen mit einfachem oder qualifiziertem Baurecht nach § 30 sowie im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 2 BauGB ist das Ansiedlungspotential lediglich in Dorf-, Misch-, Kern- und Gewerbegebieten gegeben. Dieses Potential ist zugleich abhängig vom jeweiligen Alter der Bebauungspläne. Großes Gefährdungspotential besteht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Neben den oben dargestellten Steuerungsinstrumenten ist es möglich ergänzende gestalterische Festsetzungen als „Huckepackfestsetzung“ in den Bebauungsplan aufzunehmen oder eigenständige Gestaltungssatzung nach der Landesbauordnung zu erlassen. Eine eigenständige Gestaltungssatzung stellt sich hierbei als flexibler dar, da diese schneller änderbar ist. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung vermutlich oftmals abweichend vom Geltungsbereich der Bebauungspläne.

Priorisierte bauleitplanerische Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts zu empfehlen

Es ist zu empfehlen, dass die bauleitplanerische Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts priorisiert erfolgt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen für welche Bereiche des Stadtgebiets eine hohe Dringlichkeit bzw. ein hohes Fehlentwicklungspotential besteht. Es bietet sich demnach an, die Zielstellungen des Vergnügungsstättenkonzepts zunächst für die dargestellten potenziellen Ansiedlungsbereiche von Vergnügungsstätten bauleitplanerisch umzusetzen. Innerhalb dieser potenziellen Ansiedlungsbereiche wird empfohlen zunächst die Zielstellungen zum weitestgehenden Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb der Innenstadt bauleitplanerisch umzusetzen. Insbesondere bei solchen Bereichen, die bauleitplanerisch als Kerngebiet i.S. der BauNVO ausgewiesen sind, ist eine tiefgehende Begründung eines Ausschlusses von Vergnügungsstätten erforderlich.

Nachfolgend ist zu empfehlen die Zielstellungen zu den Gewerbegebieten entsprechend bauleitplanerisch zu sichern und schließlich potenzielle Bereiche in der Kernstadt der Stadt Oldenburg, welche nach dem geltenden Baurecht Ansiedlungen von Vergnügungsstätten ermöglichen würden, zu überplanen.

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept dient der Stadt Oldenburg als Grundlage für eine bauleitplanerische Steuerung von Vergnügungsstätten unter besonderer Berücksichtigung von Spielhallennutzungen. Das Konzept trägt dem Gedanken Rechnung, dass Vergnügungsstätten grundsätzlich legale und damit zulässige Nutzungsarten im städtischen Gefüge darstellen, auch wenn die öffentliche Diskussion nicht selten durch moralische Vorbehalte geprägt wird. Ein „Komplettausschluss“ von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet ist rechtlich nicht haltbar. Dessen ungeachtet können Vergnügungsstätten, wenn sie keiner städtebaulich verträglichen Steuerung unterliegen, Störungen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung auslösen. Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Oldenburg werden daher Standorte bzw. Ansiedlungsregeln definiert, die aus städtebaulicher Sicht die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel dort empfehlen, wo sie mit der städtischen Ordnung und Entwicklung verträglich sind. So wurden für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel Positivbereiche in Gewerbegebieten und Fachmarktzentren empfohlen.

Neben dem besonderen Fokus auf Vergnügungsstätten der Unterart Spiel finden auch Vergnügungsstätten der Unterarten Erotik und Freizeit Berücksichtigung. Für diese ist eine flexible Einzelfallsteuerung zu empfehlen, die das überwiegend geringe Störpotenzial sowie die zahlenmäßig geringe Verbreitung dieser Nutzungen berücksichtigt.

Außerhalb der dargestellten Positivbereiche ist folglich, sofern es sich um keine Vergnügungsstätte der Unterarten Erotik und Freizeit handelt, ein konsequenter Ausschluss von Vergnügungsstätten zu empfehlen. Damit bestehen für alle Unterarten von Vergnügungsstätten sowie jeden beliebigen Standort innerhalb der Stadt Oldenburg klare Empfehlungen.

Für die Wirksamkeit des Vergnügungsstättenkonzepts ist eine konsequente Anwendung empfohlen. Dabei ist insbesondere die planungsrechtliche Umsetzung durch die kommunale Bauleitplanung ein elementarer Bestandteil, um eine zielführende Steuerung von Vergnügungsstätten zu erreichen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Konzeptaufbau und Methodik	7
Abbildung 2:	Steuerungsinstrumente für Vergnügungsstätten	18
Abbildung 3:	Vergnügungsstättenbestand in der Stadt Oldenburg	28
Abbildung 4:	Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern in der Stadt Oldenburg – Nord.....	29
Abbildung 5:	Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern in der Stadt Oldenburg – West.....	30
Abbildung 6:	Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern in der Stadt Oldenburg – Süd.....	31
Abbildung 7:	Standortpräferenzen von Vergnügungsstättenbetreibern in der Stadt Oldenburg – Mitte.....	32
Abbildung 8:	Beispiele für die unterschiedliche Wirkung innerstädtischer Spielhallen (Beispiele aus anderen Städten)	34
Abbildung 9:	Überblick der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Oldenburg	34
Abbildung 10:	Eindrücke von Vergnügungsstätten im Stadtzentrum von Oldenburg	35
Abbildung 11:	Schematische Übersicht über Ansiedlungs- und Ausschlussbereiche für Vergnügungsstätten	98
Abbildung 12:	Übersicht über die Positivbereiche für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (Teilbereiche).....	99
Abbildung 13:	Positivbereiche für Vergnügungsstätten (Spiel) in der Innenstadt Oldenburgs.....	100
Abbildung 14:	Bestandssituation und Restriktionen im Gewerbegebiet Baumschulenweg	104
Abbildung 15:	Positivbereiche für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Baumschulenweg.....	105
Abbildung 16:	Bestandssituation und Restriktionen im Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Nord.....	106
Abbildung 17:	Positivbereiche für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Nord	107
Abbildung 18:	Bestandssituation im Gewerbegebiet Mellumstraße	109
Abbildung 19:	Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Mellumstraße.....	110

Abbildung 20:	Bestandssituation im Fachmarktzentrum Stubbenweg.....	111
Abbildung 21:	Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Fachmarktzentrum Stubbenweg	112
Abbildung 22:	Bestandssituation im Fachmarktzentrum Wechloy	113
Abbildung 23:	Positivraum für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Fachmarktzentrum Wechloy.....	114
Abbildung 24:	Bestandssituation im Gewerbegebiet Johann-Justus-Weg...	115
Abbildung 25:	Positivraum für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Johann-Justus-Weg	116
Abbildung 26:	Bestandssituation im Gewerbegebiet Edewechter Landstraße	117
Abbildung 27:	Positivraum für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Edewechter Landstraße.....	118
Abbildung 28:	Bestandssituation und Restriktionen im Gewerbegebiet Tweelbäke.....	120
Abbildung 29:	Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel im Gewerbegebiet Tweelbäke.....	122
Abbildung 30:	Bestandssituation und Restriktionen im Gewerbegebiet An der Braker Bahn	124
Abbildung 31:	Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet An der Braker Bahn	125
Abbildung 32:	Bestandssituation und Restriktionen im Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen.....	126
Abbildung 33:	Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen	127
Abbildung 34:	Bestandssituation und Restriktionen im Gewerbegebiet Lesumstraße	128
Abbildung 35:	Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Lesumstraße.....	129
Abbildung 36:	Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Stadt Oldenburg.....	130

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Klassifizierung unterschiedlicher Vergnügungsstätten.....	10
Tabelle 2:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten der BauNVO 2021.....	16
Tabelle 3:	Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten.....	19
Tabelle 4:	Aktuelle städtebauliche Herausforderungen durch Vergnügungsstätten	22
Tabelle 5:	Aktuelle städtebauliche Herausforderungen durch Vergnügungsstätten	23
Tabelle 6:	Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“	24
Tabelle 7:	Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“	25
Tabelle 8:	Standortanforderungen von Vergnügungsstätten der Unterart „Erotik“	26
Tabelle 9:	Vergnügungsstättenbesatz in der Stadt Oldenburg	27
Tabelle 10:	Empfehlungen für den ZVB Innenstadt gemäß EEK 2015	37
Tabelle 11:	Standortbereich ZVB Alexanderstraße Nord.....	38
Tabelle 12:	Standortbereich ZVB Ofenerdick.....	39
Tabelle 13:	Standortbereich ZVB Scheideweg/Eßkamp.....	40
Tabelle 14:	Standortbereich FMZ Stubbenweg	41
Tabelle 15:	Standortbereich Gewerbegebiet Am Alexanderhaus	42
Tabelle 16:	Standortbereich Gewerbegebiet Am Patentbusch.....	43
Tabelle 17:	Standortbereich Gewerbegebiet Baumschulenweg	44
Tabelle 18:	Standortbereich Gewerbegebiet Grünteweg.....	45
Tabelle 19:	Standortbereich Gewerbegebiet Mellumstraße	46
Tabelle 20:	Standortbereich Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Nord	47
Tabelle 21:	Standortbereich Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Süd	48
Tabelle 22:	Standortbereich ZVB Bloherfelde Ost	49
Tabelle 23:	Standortbereich ZVB Edewechter Landstraße.....	50
Tabelle 24:	Standortbereich ZVB Hauptstraße Eversten	51
Tabelle 25:	Standortbereich ZVB Westkreuz	52
Tabelle 26:	Standortbereich FMZ Wechloy.....	53
Tabelle 27:	Standortbereich Gewerbegebiet Ammerländer Heerstraße	54

Tabelle 28:	Standortbereich Gewerbegebiet Bloherfelder Straße	55
Tabelle 29:	Standortbereich Gewerbegebiet Edewechter Landstraße	56
Tabelle 30:	Standortbereich Gewerbegebiet Johann-Justus-Weg	58
Tabelle 31:	Standortbereich Gewerbegebiet Westkreuz	59
Tabelle 32:	Standortbereich Sondergebiet Wechloy	60
Tabelle 33:	Standortbereich ZVB Cloppenburger Straße	62
Tabelle 34:	Standortbereich ZVB Osternburger Markt	64
Tabelle 35:	Standortbereich FMZ Kreyenbrück	65
Tabelle 36:	Standortbereich Gewerbegebiet Gutenbergstraße	66
Tabelle 37:	Standortbereich Gewerbegebiet Hansa-Ring	67
Tabelle 38:	Standortbereich Gewerbegebiet Isenkamp	68
Tabelle 39:	Standortbereich Gewerbegebiet Kreyenbrück	69
Tabelle 40:	Standortbereich Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße	71
Tabelle 41:	Standortbereich Gewerbegebiet Schlagbaumweg	72
Tabelle 42:	Standortbereich Gewerbegebiet Tweelbäke	73
Tabelle 43:	Standortbereich Cloppenburger Straße	75
Tabelle 44:	Standortbereich ZVB Alexanderstraße Süd	76
Tabelle 45:	Standortbereich ZVB Donnerschweer Straße	77
Tabelle 46:	Standortbereich ZVB Nadorster Straße Nord	78
Tabelle 47:	Standortbereich ZVB Nadorster Straße Süd	79
Tabelle 48:	Standortbereich FMZ Emsstraße	81
Tabelle 49:	Standortbereich Gewerbegebiet An der Braker Bahn	82
Tabelle 50:	Standortbereich Gewerbegebiet Donnerschweer Straße Nord	83
Tabelle 51:	Standortbereich Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen	84
Tabelle 52:	Standortbereich Gewerbegebiet Lesumstraße	86
Tabelle 53:	Standortbereich Gewerbegebiet Nadorster Straße/ A28	87
Tabelle 54:	Standortbereich Donnerschweer Straße	89
Tabelle 55:	Standortbereich Nadorster Straße	90
Tabelle 56:	Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Baumschulenweg.	104
Tabelle 57:	Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Wilhelmshavener Heerstraße Nord	106
Tabelle 58:	Entwicklungsziele für den Gewerbegebiet Mellumstraße	109
Tabelle 59:	Entwicklungsziele für das Fachmarktzentrum Stubbenweg	111
Tabelle 60:	Entwicklungsziele für das Fachmarktzentrum Wechloy	112
Tabelle 61:	Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Johann-Justus-Weg	114

Tabelle 62:	Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Edewechter Landstraße	117
Tabelle 63:	Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Tweelbäke.....	119
Tabelle 64:	Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet An der Braker Bahn	123
Tabelle 65:	Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Holler Landstraße/Osthafen.....	126
Tabelle 66:	Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Lesumstraße	128

Literatur- und Quellenverzeichnis

- Brandenburg, Christoph/ Brunner, Tanja (2010): Die Steuerung von Spielhallenansiedlungen. In: BauR 11/ 2010. Neuwied.
- Bunzel; Finkeldei, Engel; Beicher, Klinge, Wecker: Baurecht. Carl Linke Verlag. Neuwied.
- Deutsche Hauptstelle für Suchtfragen e.V. (2021): Umsätze auf dem legalen Glücksspiel-Markt in Deutschland (in Mio. Euro). Hamm.
- Deutsche Hauptstelle für Suchtfragen e.V. (2020): Pathologisches Glücksspielen, Hamm.
- Dr. Donato Acocella (2015): Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Oldenburg. Lörrach/Dortmund.
- Jeromin, Dr. Curt M. (1988): Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet 1988. Ohne Ort.
- Klinge (2011): § 4a Ziff. 22.34a. In: Bleicher/Bunzel/Engel/Finkeldei/Wecker, Baurecht, Carl Link Kommunalverlag, Loseblattsammlung, 10.9.2011. Köln.
- Mitschang, Stephan (2012): Der Vergnügungsstättenbebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB-neu. In: ZfBR 2012: 419-429.
- Stadt Oldenburg & Pesch Partner Architekten Stadtplaner (2014): step2025. Stadtentwicklungsprogramm. Oldenburg.
- Weidmann (2011): Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten – Vortrag beim vhw Seminar in Dortmund.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	i. V. m.	in Verbindung mit
B	Bundesstraße	Kap.	Kapitel
BauGB	Baugesetzbuch	L	Landesstraße
BauNVO	Baunutzungsverordnung	m	Meter
bspw.	beispielsweise	m ²	Quadratmeter
BVerwG	Bundesverwaltungs- gericht	NGlÜSpG	Niedersächsisches Glücksspielgesetz
bzw.	beziehungsweise	NSpielhG	Niedersächsisches Spielhallengesetz
EEK	Einzelhandelsent- wicklungskonzept	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
FMZ	Fachmarktzentrum	S.	Seite
GE	Gewerbegebiet	s.	siehe
gem.	gemäß	SpielV.	Spielverordnung
GewO	Gewerbeordnung	u. a.	unter anderem
GG	Grundgesetz	v. a.	vor allem
GlüÄndStV.	Glücksspieländerungs- staatsvertrag	vgl.	vergleiche
GlüNeuRStV.	Glücksspielneuregu- lierungsstaatsvertrag	VwGO	Verwaltungsgerichts- ordnung
GlüStV.	Glücksspielstaatsvertrag	ZVB	zentraler Versorgungsbereich
ggf.	gegebenenfalls	z. B.	zum Beispiel
i. d. R.	in der Regel	z. T.	zum Teil
inkl.	inklusive		
insb.	insbesondere		
i. S.	im Sinne		

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@Stadt-handel.de
www.Stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Handelsregister-
nummer HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43