



Bebauungsplan 859

(Bremer Heerstraße Mitte)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Grundzüge der Planung

- ☐ Ämterbeteiligung,
- ☒ Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB-Beteiligung),
- ☒ Ausschuss für Stadtplanung und Bauen (ASB):
 - ☒ Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung,



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Grundsätzliche Vorgaben	4
2.1 Lage im Plangebiet/Geltungsbereich	4
2.2 Planungsrechtliche Situation	4
2.3 Bestandsbeschreibung	5
3. Grundzüge der Planung	6
4. Städtebauliche Daten	6

1. Anlass und Ziel der Planung

Gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anlässlich vermehrter Anfragen an unterschiedlichen Orten des Stadtgebietes, insbesondere in der Innenstadt, wurde der Bedarf zur Steuerung von Spielhallen und Büros für Sportwetten seitens der Stadt Oldenburg durch ein übergeordnetes städtebauliches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet identifiziert. Als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB ist das Vergnügungsstättenkonzept im Rahmen der Bauleitplanung und im Verwaltungshandeln zukünftig zu berücksichtigen. Das Vergnügungsstättenkonzept wurde am 19. Dezember 2022 vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossen.

Im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 859 ergibt sich der Bedarf zur Steuerung von Vergnügungsstätten aus den Ergebnissen des Konzepts sowie Ansiedlungswünschen von Betreibern. Um Neuansiedlungen städtebaulich steuern zu können, ist die Aufstellung der Bauleitplanung erforderlich.

Aktuell gibt es im Geltungsbereich bereits eine Spielhalle, es gab zudem bereits Anfragen auf Genehmigung eines Wettbüros mit mehr als 100 Quadratmetern, der gemäß § 15 BauGB zunächst zurückgestellt wurde. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde die Veränderungssperre Nummer 94 beschlossen, auf deren Grundlage der genannte Antrag abschließend negativ beschieden wurde. Ziel der Stadt Oldenburg ist es, hochwertige städtebauliche Nutzungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und entlang der Ausfallstraßen (Radialen) anzusiedeln, damit die Qualität und Attraktivität dieser Lagen erhalten bleiben und gestärkt werden.

Damit sich der hier bereits vorhandene Nutzungskonflikt nicht weiter verschärft, wird ein einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Steuerung von Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt auf Spielhallen und Wettbüros auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Oldenburg aufgestellt. Der Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich ausschließlich auf einen Bereich, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 34 BauGB richtet. Bezüglich der Zulässigkeit der Nutzungsarten wäre dieser Bereich vorwiegend mit einem Mischgebiet gleichzusetzen. Vergnügungsstätten sind in einem mischgebietsähnlichen Bereich bis zu einer begehbaren Nutzfläche durch die Kunden von 100 Quadratmeter zulässig.

Da nach der planungsrechtlichen Beurteilung in diesem Bereich auch Betriebe des Einzelhandels bis zu 800 Quadratmeter Verkaufsfläche ohne Einschränkungen zulässig sind, werden die Verkaufsflächengrößen und Sortimente im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (EEK) definiert.

2. Grundsätzliche Vorgaben

2.1 Lage im Plangebiet/Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich und südlich der Bremer Heerstraße und reicht im Westen bis zum Bahndamm und im Osten bis zum Combi-Markt. Der Geltungsbereich umfasst ein Fachgeschäft für Hörgeräte, einen Handwerksbetrieb, ein Zigarrenfachgeschäft und ein Restaurant sowie mehrere Dienstleister. Im Geltungsbereich wären aufgrund des Charakters eines Mischgebiets im Sinne des § 34 Baugesetzbuch Vergnügungsstätten ausnahmsweise und Einzelhandelsbetriebe bis 800 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig. Im städtebaulichen Kontext der angrenzenden Wohnbebauung und der Lage an einer Radialen wäre hier von störenden Wirkungen durch Vergnügungsstätten auszugehen.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Bebauungspläne

Bisher sind im Geltungsbereich keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist bisher im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 859 ausschließlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 (Neubekanntmachung Juni 2014) stellt für die Flächen im Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Da in der vorliegenden Planung ausschließlich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandel getroffen werden, ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde am 19. Dezember 2022 vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossen. Neben den im Stadtgebiet vorhandenen Vergnügungsstätten wurden auch sensible Nutzungen erhoben, bei denen im Kontext mit Vergnügungsstätten Konflikte anzunehmen sind. Solche Nutzungen sind zum Beispiel Kindergärten, Schulen, Kirchen oder Therapieeinrichtungen für Suchtkranke. Negative städtebauliche Auswirkungen gehen gegenwärtig vor allem von Spielotheken und Wettbüros aus, insbesondere dann, wenn sie gehäuft vorkommen und so das Straßenbild prägen. Mit dem Vergnügungsstättenkonzept sollen Vergnügungsstätten gesteuert werden, so dass sie zukünftig nur noch dort zulässig sind, wo das Konfliktpotential mit anderen Nutzungen möglichst gering ist und keine weiteren negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 859 sieht das Vergnügungsstättenkonzept zukünftig keine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (zum Beispiel Wettbüros und Spielhalle) vor. Für diese Vergnügungsstätten sind Positivbereiche definiert worden. Die nächstgelegenen Positivbereiche befinden sich im Gewerbegebiet

Tweelbäke entlang der Bremer Heerstraße östlich des Drielaker Kanals, des Rohdenwegs und südöstlich des Autobahnkreuzes Oldenburg Ost. Entlang der Bremer Heerstraße dokumentiert das Vergnügungsstättenkonzept mehrere sensible Nutzungen, die im Konflikt mit Vergnügungsstätten der Unterart Spiel stehen. Im Westen der Bremer Heerstraße sind zudem bereits drei derartige Vergnügungsstätten vorzufinden. Negative städtebauliche Auswirkungen können in diesem Bereich bereits jetzt klar erkannt werden. In Kombination mit den weiteren Vergnügungsstätten an der Nadorster Straße und den Ansiedlungswünschen im Geltungsbereich sind negative städtebaulichen Auswirkungen auch für den Geltungsbereich des Plangebiets anzunehmen.

Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK)

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2024 (EEK), welches am 16. Dezember 2024 vom Rat der Stadt Oldenburg als städtebauliche Konzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB beschlossen wurde, ist für den Geltungsbereich ebenfalls zu beachten. Das EEK ist sowohl die Voraussetzung als auch die Leitlinie für die textlichen Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der abgegrenzten Zentren und ist als sonstiges integriertes Gebiete zu sehen. Im Sinne des § 34 BauGB ist der Geltungsbereich wie ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zu beurteilen. Für den Bereich des Geltungsbereichs, der außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt, sind Entwicklungen derart zu steuern, dass sie nicht im Widerspruch zum EEK stehen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gleich welchen Sortiments, unbeachtlich der Größe, ist laut den Zielen des EEK grundsätzlich im Einzelfall zu prüfen. Zur Stärkung der Nahversorgungszentrum Osterburger Markt soll sich die Einzelhandelsentwicklung dort konzentrieren und nicht auf Standorte außerhalb entlang der Bremer Heerstraße. Derzeit ist der Geltungsbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bisher sind dort Betriebe bis 800 Quadratmeter Verkaufsfläche zulässig. Zukünftig sollen nur noch Läden, die der Gebietsversorgung dienen, sogenannte Nachbarschaftsläden, analog zu solchen in allgemeinen Wohngebieten, zulässig sein. Im EEK sind diese Bereiche als „sonstige nicht integrierte Lagen“ definiert.

2.3 Bestandsbeschreibung

Im Geltungsbereich befinden sich gewachsene Strukturen aus verschiedenen Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben, welche zum Teil mehrere Nutzungen durchlebt haben. Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich die bereits erwähnten Einzelhandelsbetriebe für Zigarren (Tabakwaren) und Hörgeräte sowie ein Rechtsanwalt, ein IT-Fachgeschäft, ein Fliesenlegebetrieb, ein Dienstleistungsanbieter für Gebäudedienstleistungen und ein Wellnesssalon. Weitere Nutzungen oder Leerstände sind nicht vorhanden.

Die Gestaltung der Flächen ist vom sehr hohen Versiegelungsgrad dominiert. Flächen die nicht für bauliche Anlagen genutzt werden sind als

Stellplätze, Rangierflächen für Kraftfahrzeuge hergerichtet. Grünstrukturen sind vereinzelt in Form von (Vor-)Gärten vorhanden. Freiräume mit Aufenthaltsqualität sind nicht vorhanden.

3. Grundzüge der Planung

Zur Umsetzung des planerischen Ziels, den Einzelhandel und Vergnügungsstätten zu steuern, bietet das Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile sektorale Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels (§ 9 Absatz 2a) und zur Steuerung von Vergnügungsstätten (§ 9 Absatz 2b) aufzustellen. Demnach werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund seiner Charakteristik eines Mischgebiets im Sinne des § 34 BauGB entsprechend den hierfür geltenden Zielen differenziert Festsetzungen getroffen.

Entsprechend den im Vergnügungsstättenkonzept identifizierten Inhalten und Zielen bezüglich der zukünftigen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel soll deren Steuerung durch Festsetzungen erfolgen. Zukünftig werden die genannten Vergnügungsstätten im Geltungsbereich nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden gleichzeitig die Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (EEK) umgesetzt. Als Entwicklungsziel für Mischgebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist im EEK vorgesehen, in diesen nur die oben bereits genannten Läden die der Gebietsversorgung dienen zuzulassen. Dies betrifft ebenso Bereiche die im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB sind.

Durch die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung werden keine Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild vorbereitet. Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, ist ein Umweltbericht nicht notwendig.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße

4,7 Hektar

Oldenburg,