

B e g r ü n d u n g

zur

3. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 19 (Gewerbe- und Sonderge-
biet Am Voßberg) der Stadt Olden-
burg in Holstein

hier: Teilfläche "Sondergebiet Ver-
brauchermarkt"

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Stadt Oldenburg in Holstein
- Der Magistrat -

Aufgrund des § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) ergeht folgende Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gewerbe- und Sondergebiet "Am Voßberg", hier: Teilfläche "Sondergebiet Verbrauchermarkt", der Stadt Oldenburg in Holstein:

1. Planungsgrundlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 2. Dezember 1987 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 betreffend das "Sondergebiet Verbrauchermarkt" und gleichzeitig zur Sicherung der Planung eine Veränderungsperre beschlossen.

Die öffentliche Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 des BauGB hat am 16. Februar 1988 stattgefunden und der Entwurfs- und Auslegungsbeschluß wurde am 19. September 1988 gefaßt. Grundlage der Planänderung ist nach wie vor die am 25. November 1975 genehmigte 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oldenburg in Holstein.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsplanung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist identisch mit dem Sondergebiet "Verbrauchermarkt" im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 (Gewerbe- und Sondergebiet Am Voßberg) und umfaßt die Flurstücke 13/21 und 13/22 mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 18.879 m².

3. Anlaß und Gegenstand der Änderung

In der noch bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Oldenburg in Holstein, in Kraft getreten am 18.8.1976, sind für das "Sondergebiet Verbrauchermarkt" eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Im Rahmen dieses zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wurden bisher eine Grundfläche und eine Geschoßfläche von erst jeweils $4.264,52 \text{ m}^2 = 0,23 \text{ GRZ}$ verwirklicht. Die Inhaber des Verbrauchermarktes "Magnet" tragen sich gemäß einer Bauvoranfrage mit dem Gedanken, die vorhandene Grundfläche und damit auch die Geschoßfläche um weitere $1.327,73 \text{ m}^2$ zu erweitern. Diese bauliche Erweiterung sollte wie jegliche andere erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderung der baulichen Anlagen gemäß der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen und am 12.12.1987 in Kraft getretenen Satzung über eine Veränderungssperre für das "Sondergebiet Verbrauchermarkt" des Bebauungsplanes Nr. 19 nicht zugelassen werden, und zwar aus folgenden Gründen:

Schon mit der bisherigen Verkaufsfläche bzw. Größe des Verbrauchermarktes in dem entsprechenden Sondergebiet am Voßberg ist eine Einkaufseinrichtung größeren Umfangs am östlichen Stadtrand entstanden, welche das historische Stadtzentrum mit seinen Geschäften funktionell schwächt. Eine Erweiterung des Verbrauchermarktes muß grundsätzlich eingeschränkt werden, um für die Zentralität des Stadtzentrums wesentliche Beeinträchtigungen bestehender oder geplanter Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationseinrichtungen zu verhindern.

Dieser Zielsetzung liegen städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch zugrunde, um eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie gemäß § 1 Abs. 5 Ziffer 8 die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Die periphere Lage des Verbrauchermarktes im Sondergebiet am Voßberg würde bei zusätzlicher Erweiterung der Verkaufsfläche zu einer weiteren Umorientierung des innerstädtischen Gefüges führen, weil der Käuferstrom von dem mit dem Auto gut erreichbaren Verbrauchermarkt noch mehr angezogen und damit dem Ortszentrum in noch größerem Umfang verloren gehen würde. Durch einen weiteren Abzug von Kaufkraft aus dem Ortskern wird seine Funktion in Frage gestellt. Der Ortskern ist im Rahmen der Stadtsanierung mit Hilfe erheblicher Finanzierungsmittel des Bundes, des Landes Schleswig-Holstein und der Stadt Oldenburg in Holstein ausgebaut und gestaltet worden. Mit der Lebensfähigkeit der Geschäfte im Ortskern steht und fällt die Funktionsfähigkeit der städtebaulich deutlich ausgeprägten Ortsmitte von Oldenburg in Holstein.

Um eine weitere, die städtebauliche Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums gefährdende, Kaufflächenexpansion im "Sondergebiet Verbrauchermarkt" am Voßberg wirksam zu verhindern, muß durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 die GRZ und GFZ reduziert werden, eben wegen der sonst zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die geordnete

städtebauliche Entwicklung Oldenburgs, auf Sanierungsmaßnahmen und die gewachsenen städtebaulichen Strukturen im Stadtkern, aber auch auf die gleichmäßige, ausgewogene und ausreichende Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich. Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

In Abwägung der privaten Belange, welche durch die Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung des Verbrauchermarktgrundstückes eine Minderung des Grundstückswertes entgegenhalten, mit dem vorstehend dargelegten öffentlichen Interesse, führt allerdings dazu, daß eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit um bis auf 5.664 m² zugelassen werden soll, um die Verkaufsfläche in dem bisher von Jahr zu Jahr zugelassenen Verkaufszelt für Camping- und Gartenartikel in das Gebäude aufnehmen zu können, aber auch, um dem sich von Jahr zu Jahr allgemein in seiner Gliederung gewachsenen Umfang der schon geführten Sortimente Rechnung tragen zu können.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird demgemäß aus vorgenannten Gründen das Maß der baulichen Nutzung auf GRZ = 0,3 und GFZ auf 0,3 reduziert. Abgesehen davon, daß die bisherige Bebauung bei dem vorhandenen Bedarf an Kfz.-Stellplätzen und inneren Verkehrserschließungsflächen eine darüber hinausgehende bauliche Ausnutzung kaum ohne unwirtschaftlichen Aufwand erlauben dürfte, sind die Voraussetzungen der §§ 39 und 42 BauGB für einen Entschädigungsanspruch nicht gegeben. Das gilt auch für die ausdrückliche Nichtzulassung von Fachmärkten sowie sonstigen Hilfs- und Nebenbetrieben wie sie im textlichen Teil der Planänderung aufgeführt sind.

Dadurch erfolgt kein Eingriff in die schon ausgeübte Nutzung.

Durch die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert.

Der künftige Ausschluß von sogenannten "fliegende Bauten" wie der Aufstellung von Verkaufszelten, ist in allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen begründet, aber auch im Interesse der Gleichbehandlung vorgenommen, weil solche "fliegende Bauten" im Innenstadtbereich baurechtlich nicht mehr zugelassen sind, so daß bei Zulassung beispielsweise von Verkaufszelten an der Peripherie der Stadt Wettbewerbsverzerrungen entstehen würden.

Die Nichtzulassung von Fachmärkten, Hilfs- und Nebenbetrieben im weitergehenden Dienstleistungsbereich wie Reisebüro, Friseur, Bankfiliale oder Geldinstitut soll Agglomerationseffekte, die zu weiterem Kaufkraftabzug aus dem Stadtzentrum und damit zur zusätzlichen Schwächung seiner Versorgungsbereiche führen würde, aus den schon angesprochenen städtebaulichen Gründen verhindern.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Sowohl die Verkehrserschließung als auch die Versorgungsmaßnahmen

- Wasserversorgung
- Abwasserbeseitigung
- Elt.-Versorgung
- Feuerlöscheinrichtung
- Telefoneinrichtung

sind für den Geltungsbereich der 3. Änderung bereits vorhanden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5. Bodenordnende Maßnahmen

sind nicht erforderlich, da sich die Grundstücksflächen des Änderungsbereiches in Händen eines Eigentümers befinden.

6. Erschließungskosten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 (Gewerbe- und Sondergebiet Am Voßberg) verursacht keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Oldenburg in Holstein, den 28. Februar 1990

Stadt Oldenburg in Holstein

Der Magistrat

Hoffmann
(Hoffmann)

Bürgermeister

