

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 64**

## **DER STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN**

FÜR EIN GEBIET AM ÖSTLICHEN ORTSRAND VON OLDENBURG, SÜDLICH DER GÖHLER STRAÙE (L 59), ÖSTLICH DES AMTSGERICHTES SOWIE NÖRDLICH DER VORHANDENEN KLEINGARTENANLAGE "BROOKKAMP" UND DES BAHNDAMMES

### **ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

gemäß § 10a BauGB

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 40 (gen. 2000) und Nr. 42 der Stadt Oldenburg in Holstein in dem neuen Bebauungsplan Nr. 64 (gen. 2008) zusammengeführt und somit ganz ersetzt. Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer plant auf der westlichen Fläche Geschosswohnungsbau. Diese ist bislang im B-Plan Nr. 42 für eine Schank- und Speisewirtschaft mit gastronomisch genutztem Gewächshaus und Erlebnis-Café vorgesehen. Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 40, östlich angrenzend an die vorher genannte Fläche, besteht eine Verkaufshalle, welche ebenfalls durch den Vorhabenträger betrieben wird. Dieser Betrieb „Markthalle Friederichsen“ soll ebenfalls mit der vorliegenden Planung umstrukturiert und im angemessenen Rahmen erweitert werden. Die Vergrößerung wird aufgrund der neuen Infrastruktureinrichtungen (Bäckerei und Metzgerei) erforderlich. Die Verkaufsfläche wird auf max. 150 m<sup>2</sup> für den Verkauf von landwirtschaftlichen und gärtnerischen Produkten sowie Lebensmittel bzw. Lebensmittelhandwerk begrenzt. Daher ist eine Bauleitplanung für die Planung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO für die Errichtung von Geschosswohnungsbauten und zur Umstrukturierung der Markthalle erforderlich. Für die Beurteilung der Immissionen auf das Plangebiet ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden, welche als Anlage der Begründung zu entnehmen ist. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren

gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.485 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Protokolle zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

3. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Da es sich um eine Veränderung eines bestehenden Gebietes handelt, kommen keine Alternativen in Betracht.