



<b>Amt für Stadtplanung und Geoinformation</b>	<b>Vorlagen-Nr: 06/0437</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 (ehemaliges VfB-Stadion) - Auslegungsbeschluss</b>		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Ausschuss für Stadtplanung und Bauen</b>	<b>am: 25.09.2006</b>	<b>Zu TOP: 6.2</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>am: 25.09.2006</b>	<b>Zu TOP:</b>

**Beschlussvorschlag:**

Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 für Flächen im Bereich Donnerschweer Straße/Wehdestraße wird zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit textlichen Festsetzungen und Begründung wird beschlossen.

**Begründung:**

Der Einleitungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss am 13.09.2004 gefasst, um ein Einkaufszentrum mit großflächigem Verbrauchermarkt und sonstigen Ladenflächen zu ermöglichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen am 25.11.2004 (Vorlagen-Nr. 04/0717) zur öffentlichen Auslegung erstmalig behandelt worden.

Das geplante Einkaufszentrum hatte danach insgesamt eine Verkaufsfläche von 4 900 m<sup>2</sup>, davon ca. 3 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (+ 320 m<sup>2</sup> Kassenvorzone) für den Verbrauchermarkt. Der Vorhabenträger begründete das Ansiedlungsvorhaben in diesem Umfang mit der Möglichkeit der Nachnutzung der lange brach liegenden Fläche des VfB-Stadions und mit dem Ziel, ein großflächiges Versorgungszentrum zur Stärkung der Lebensmittelversorgung, insbesondere im Stadtteil Donnerschwee, zu schaffen. Das Orts- und Landschaftsbild sollte in angemessener Weise durch die Entwicklung einer stadttypischen, straßenbegleitenden, zweigeschossigen Bebauungsstruktur und durch die Schaffung von Gehölzanzpflanzungen im rückwärtigen Grundstücksbereich aufgewertet werden.

Aufgrund der Bedenken hinsichtlich negativer Auswirkungen, bezogen auf die geplante Verkaufsfläche, wurde die Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 mit Mehrheit vertagt.

Um die Verträglichkeit bei der Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen zu beurteilen, wurde Anfang 2005 ein Arbeitskreis zur Fortschreibung des Einzelhandels-Entwicklungskonzeptes gebildet. Unterstützt wurde der Arbeitskreis durch die CIMA. Es wurden alle aktuellen bedeutsamen Einzelhandels-Vorhaben außerhalb der Innenstadt beraten. Für das Vorhaben des VfB-Platzes wurde die Realisierung des Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 3 900 m<sup>2</sup> als kritisch angesehen. Eine Reduzierung auf 2 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde von der CIMA als verträglich beurteilt.

Das Vorhaben wurde zur Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen am 01.12.2005 (Vorlagen-Nr. 05/0811) erneut überarbeitet. Danach war ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 3 000 m<sup>2</sup> sowie einer Kassenvorzone von 200 m<sup>2</sup> und sonstigen Ladenflächen von bis zu 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Ein Versorgungsschwerpunkt mit Grundzentrumsfunktion wurde in dem bisher schwach versorgten Donnerschwee positiv gesehen.

Die mit dem Auslegungsbeschluss verbundenen Nachbesserungen hinsichtlich der Reduzierung der Anzahl der geplanten Stellplätze bis auf das bauordnungsrechtlich notwendige Maß und die Durchbindung der Passage auf den Quartiersplatz Ecke Donnerschweer Straße/Wehdestraße sind in dem am 01.12.2005 vorgelegten Konzept nicht umgesetzt worden, sodass die öffentliche Auslegung nicht durchgeführt werden konnte. Der Vorhabenträger hat den Vorhabenplan zur Errichtung des oben beschriebenen Marktes zurückgezogen und nun einen neuen Vorschlag mit zwei Lebensmittelmärkten vorgelegt, der aufgrund der wesentlichen Änderungen erneut zur öffentlichen Auslegung beschlossen werden soll. Anstelle eines großen Verbrauchermarktes, wie in der Vorlage zum 01.12.2005 vorgesehen, sollen ein in der Verkaufsfläche reduzierter Verbrauchermarkt mit 1 750 m<sup>2</sup> (einschließlich Kassenvorzone) zuzüglich einer Passage mit einer Fläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und ergänzenden Läden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 380 m<sup>2</sup> oder ergänzenden gastronomischen Betrieben bzw. Dienstleistungsbetrieben und getrennt hiervon ein weiterer Lebensmitteldiscountmarkt mit 1 250 m<sup>2</sup> angesiedelt werden. In diesem Konzept ist eine Passage zwischen dem SO1 und dem SO2 vorgesehen. Die dargestellten Stellplätze entsprechen den gem. Niedersächsischer Bauordnung erforderlichen notwendigen Stellplätzen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Oldenburg entstehen keine Kosten.

In Vertretung



Dr. Pantel

#### **Anlagen:**

Planzeichnung des Geltungsbereiches  
Textliche Festsetzungen und Begründung