

Stadt Friesoythe

4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 135

„Industriestraße/Am Bahnhof“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

in der Zeit vom 03.12.2015 bis 04.01.2016

und

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

im Zeitraum vom 19.11.2015 bis 04.01.2016

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg

19.01.2016

I. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 03.12.2015 – 04.01.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslage des Entwurfs zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 (Plan und Begründung) im Rathaus über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planänderungen unterrichtet.

Insgesamt haben zwei Bürger Anregungen bzw. Hinweise zu den beabsichtigten Planänderungen vorgetragen. Siehe hierzu nachfolgende Abwägungsvorschläge.

Bürger 1, Thorsten und Jens Peter Wallschlag, 15.12.2015; Anregungen und Hinweise	
<u>Originalstellungnahme:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, zu der o.g. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 nehmen wir als Eigentümer des Grundstückes Am Bahnhof Nr. 8/8a/8b wie folgt Stellung: 1. Lt. Planzeichnung ist eine Bebauung bis an die Straßengrenze der Straße Am Bahnhof vorgesehen. Dieses sollte so nicht genehmigt werden, da sich direkt gegenüber dem neu vorgesehenen Gebäudeteil eine Baufirma: für Dämm- und Isoliertechnik befindet und dort an der Straße auch Lade-tätigkeiten und auch Rangiertätigkeiten mit Fahrzeugen stattfinden. Auch parken auf der Straße direkt vor dem Eingang des ALDI-Marktes des Öfteren Busse und schwere Lkw, was zwar in Ihren Planungen nicht vorgesehen ist, aber ständig vorkommt. Im Begegnungsverkehr würde dann von einem größeren Fahrzeug (Bus oder Lkw) der Bürgersteig benutzt werden und somit eine Gefährdung der Passanten (insbesondere Schüler) hervorgerufen, nur weil das Parken direkt am Fahrbahnrand (ALDI-Seite) nicht mehr möglich ist. Ein Mindestabstand zur Straße von 1 Meter wäre hier sinnvoll und sollte unbedingt eingehalten werden.	<u>Abwägungsvorschläge</u> 1. Der Bauteppich ragt lediglich im westlichen Abschnitt des Marktes, nämlich im Bereich der Überdachung der Eingangssituation über eine Länge von 20,0 Metern bis unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie heran. Hierdurch wird eine großzügige Überdachung des Eingangsbereiches mit dem Unterstand für die Einkaufswagen und den Fahrradstrand ermöglicht. Das Gebäude mit Mauerwerk hingegen erreicht unmittelbar an der Straße nur eine Länge von ca. 8,5 Metern. Östlich hieran anschließend springt die Baugrenze um 4,0 Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurück und erlaubt dort die Ausgestaltung einer Grünanlage. Die Organisation des reibungslosen und sicheren Verkehrs im Zufahrtsbereich zum Betrieb Bahnhofstraße Nr. 6 ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Generell dürfen KFZ, weder PKW, Busse oder LKW's nicht dergestalt im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt bzw. geparkt werden, dass hierdurch andere Verkehrsteilnehmer gefährdet oder eingeschränkt werden.

2. **Da durch den Neubau des Marktes nach unseren Informationen der ALDI-Markt Am Alten Hafen vsl. geschlossen werden soll**, ist für die Bewohner der Straße Am Bahnhof eine größere Verkehrsbelastung zu erwarten.

Um dies im erheblichen Maße abzumildern, wäre eine direkte Zu- und Abfahrt zu/von den Parkplätzen des ALDI-Marktes von der Europastraße her mehr als sinnvoll und entsprechend einzuplanen.

Eine Gefährdung des Verkehrs durch ein- oder abbiegende Fahrzeuge ist hier nicht zu erkennen, da die Sicht zu beiden Seiten weder durch Gebäude oder Hecken verdeckt wird. So würde ein Großteil des Verkehrs aus den Richtungen Altenoythe, Kampe und Sedelsberg von der Wohnstraße Am Bahnhof fern gehalten und somit die Wohnqualität verbessert.

3. **Unter Punkt 3.4 "Bestandssituation"** gehen Sie von Anlieferungen zum ALDI-Markt in der Zeit zwischen 8.00 und 18.00 Uhr aus. **Dies entspricht der Unwahrheit.** Die Ware muss bei Geschäftseröffnung im Markt vorrätig sein. In **Wirklichkeit beginnen die Anlieferungen bereits morgens noch vor 4.00 Uhr.** Die Nachtruhe der Anwohner wird an manchen Tagen dadurch erheblich gestört.

Um Lärmimmissionen während der Nachtzeit zu verhindern, wäre unter Punkt 4.5 **"Vorkehrungen ..."** ein **Festschreiben der Anlieferzeit (z. Bsp. von 7.00 bis 21.00 Uhr) sinnvoll, da sich nach den Planungsangaben nichts verändert hat und künftig auch wohl nichts verändern wird.**

4. Eine weitere Maßnahme wäre, wenn die Anlieferung zum ALDI-Markt über die Europastraße (Laderampe umgekehrt bauen) erfolgen würde, was allerdings eine völlige Neuplanung (spiegelverkehrt) des Marktes bedeuten würde.

Wir bitten diese Planungsanregungen sorgfältig zu prüfen und auch den zuständigen Ausschüssen zu unterbreiten.

Mit freundlichen Grüßen

2. Die geäußerte Vermutung, dass der ALDI –Markt am Hafen geschlossen werden soll hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf das hier vorliegende Änderungsverfahren zum B`Plan Nr. 135.

Auch kann die Befürchtung der Verkehrszunahme durch Kunden nur bedingt nachvollzogen werden, da der Standort bereits heute entsprechende Kundenverkehre erzeugt. Allenfalls ruft die Modernisierung des Standortes eine geringfügige Zunahme der Kundenverkehre hervor.

Im Übrigen wird angemerkt, dass der Kundenparkplatz auch weiterhin, wie bereits heute gegeben, über den städtischen Parkplatz an der Europastraße angefahren werden kann. An den Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten zum Parkplatz sind aktuell keine Änderungen vorgesehen und im Hinblick auf das konzipierte Gebäude auch künftig nicht machbar.

3. Unter der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird eindeutig darauf hingewiesen, dass die Sicherstellung der Einhaltung der Immissionswerte in der Nachbarschaft im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist und ggfs. bauliche Maßnahmen hierfür erforderlich werden.

Somit ist der abwägungsrelevante Sachverhalt auf Ebene der Bauleitplanung hinreichend abgehandelt. Im Übrigen können die Maßnahmen zur Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes auf Grundlage einer konkreten Objektplanung besser beurteilt und festgeschrieben werden als dies der Bebauungsplan in seiner abstrakt normativen Wirkungsweise ermöglichen kann.

4. Eine Verlegung der Anlieferung Richtung Europastraße scheidet schon alleine wegen der Entlastungsfunktion dieser Straße aus. Diese innerörtliche Entlastungsstraße wurde vor ca. 12 Jahren auf dem ehemaligen Bahnareal angelegt. Diese Verbindung ermöglicht eine Entlastung des Stadtzentrums von Durchgangsverkehren. Dementsprechend wäre die Zulassung von zusätzlichen Anlagen/Anbindungen, welche die Durchfahrt erschweren bzw. die Reisegeschwindigkeit verlängern würden mit dem Ziel einer innerörtlichen Entlastungsstraße nicht vereinbar.

Die Stadt nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis, sieht aber in Anbetracht der nur geringfügig geränderten Sachverhalte (bzgl. Verkehr, Lärm etc.) keine Notwendigkeit von den im Entwurf formulierten Zielen Abstand zu nehmen.

Den Anregungen und Hinweisen wird nicht gefolgt.

Bürger 2 Margret und Manfred Bolten, 16.12.2015.11.2015, Anregung und Hinweis

Originalstellungnahme:

Verhandlungsniederschrift:

**Betreff: Öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 135 „Industriestraße/Am Bahnhof“ der Stadt Friesoythe**

Frau Margret und Herr Manfred Bolten, Schwaneburger Str. 36a, 26169 Friesoythe sind Eigentümer der Liegenschaft Am Bahnhof 10. Das Wohnhaus ist vermietet. Sie geben folgendes zu Protokoll:

Die Mieter unsers Hauses beklagen sich darüber, dass zur Nachtzeit Anlieferungen beim ALDI Markt erfolgen, die die Nachtruhe erheblich stören.

Wir beantragen daher, die Anlieferungen so zu steuern, dass Sie nicht während der Nacht- und Ruhezeit erfolgen oder aber technische Vorkehrungen (Lärmschutz) zu treffen, damit die Nachtruhe gewährleistet ist.

Friesoythe, 16.12.2015

Abwägungsvorschläge

Bereits heute ist der Marktbetreiber schon gehalten den Schutzansprüchen der Nachbarschaft zu genügen und ggfs. geeignete baulich Maßnahmen oder aber eine Beschränkung der Anlieferungszeiten vorzunehmen.

Durch die in die Änderung aufgenommene textliche Festsetzung Nr. 6 wird dieser Sachverhalt nochmals thematisiert und es wird auf die Notwendigkeit des Nachweises im Zuge der konkreten Beantragung des Vorhabens hingewiesen.

Somit sind im Zuge der Bauantragstellung die entsprechenden Nachweise der Verträglichkeit gutachterlich nachzuweisen oder ggfs. werden entsprechende Auflagen in die Genehmigung aufgenommen.

II. Ergebnis der Trägerbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch Übersendung des Entwurfs (Planzeichnung und Begründung) beteiligt. Insgesamt gaben 6 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab, dies sind:

Übersicht zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

	Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägung, siehe unter Punkt III
TÖB 1	26.11.2015	Gemeinde Garrel	-	-	-	-
TÖB 2	30.11.2015	OOWV	-	X	-	Siehe Abwägungsvorschläge unter Punkt III
TÖB 3	08.12.2015	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Lingen	-	-	-	-
TÖB 4	15.12.2015	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Oldenburg	-	-	-	-
TÖB 5	04.01.2016	Landkreis Cloppenburg	-	X	-	Siehe Abwägungsvorschlag unter Punkt III
TÖB 6	Dez. 2015	IHK Oldenburg	-	X	X	Siehe Abwägungsvorschlag unter Punkt III

III. Abwägungsvorschläge zu den abwägungsrelevanten Stellungnahmen der TÖB

Nachfolgend werden die abwägungsrelevanten Stellungnahmen (OOWV, Landkreis Cloppenburg und IHK) welche Anregungen oder Hinweise enthalten, wiedergegeben und entsprechende Abwägungsvorschläge hierzu unterbreitet.

Stellungnahme des OOWV vom 30.11.2015	
Stellungnahme / Hinweis	Behandlung/Abwägungsvorschläge
<u>Originalstellungnahmen:</u> Sehr geehrter Herr Tholen, wir nehmen zu der o. g. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung: Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.	<u>Abwägungsvorschläge:</u> Bei der angesprochenen Versorgungsanlage handelt es sich um einen bestehenden Hausanschluss. Dieser wird im Zuge der Neuerrichtung des Gebäudes in Abstimmung mit dem OOWV neu hergestellt. Insofern kann eine Überbauung ausgeschlossen werden. Dementsprechend erübrigt sich auch die Notwendigkeit zur Eintragung eines Geh-/Leitungsrechtes. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen bereits erschlossenen Siedlungsbereich. Insofern wird hier kein zusätzlicher planerischer Bedarf auf Ebene der Bauleitplanung erkannt.

Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.

Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Auch bzgl. der aufgeführten brandschutzrechtlichen Anforderungen wird auf die Tatsache der Bestandsüberplanung ohne maßgebliche Ausweitung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten verwiesen.

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist nicht maßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Averbeck von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Telefon 04495 924111, in der Örtlichkeit an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Dem OOWV wird ein entsprechendes Exemplar übersandt.

Stellungnahme des Landkreises Cloppenburg vom 04.01.2016	
Stellungnahme / Hinweis	Behandlung/Abwägungsvorschläge
<u>Originalstellungnahmen:</u> Gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 der Stadt Friesoythe bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. die Einleitung von Niederschlagwasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer) im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich um Übersendung von zwei Ausfertigungen der Planzeichnung und Begründung. Ferner bitte ich Sie, mir die Unterlagen auch digital zukommen zu lassen. Im Auftrag	<u>Abwägungsvorschläge:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die wasserrechtliche Genehmigung wird im Zuge des Bauantrages bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Die gewünschten Ausfertigungen der Planunterlagen werden nach Abschluss des Verfahrens übersandt.

Wir stellen jedoch fest, dass das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt, der im Einzelhandelskonzept (EEK) für die Stadt Friesoythe aus dem Jahr 2009 festgelegt wurde. Im EEK 2009 wird der Bereich dem "Ergänzungsbereich Innenstadt" zugeordnet. Für diesen Bereich wird im EEK für nahversorgungsrelevante Sortimente ein Verkaufsflächenpotential in Höhe von 200 qm angegeben.

Schon heute verfügt der Ergänzungsbereich über eine adäquate Verkaufsflächen-ausstattung an nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Mit Blick auf die nun geplante 400 qm umfassende Verkaufsflächenerweiterung gehen wir davon aus, dass ein größerer Discountmarkt gegebenenfalls negative städtebauliche und absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Friesoythes und in umliegenden Gemeinden haben kann. Wir empfehlen daher, das Vorhaben gutachterlich auf seine Auswirkungen untersuchen zu lassen.

Zu den von der IHK ausgeführten Hinweisen bzgl. der Einzelhandelsstruktur in Friesoythe nimmt die Stadt wie folgt Stellung:

1. Der Sachverhalt, dass der Änderungsbereich, wie übrigens der gesamte Nahversorgungsschwerpunkt an der Europastraße, außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt, ist der Stadt bekannt. Der Bereich des hier in Rede stehenden „Aldi-Standortes“ ist im EEK als Ergänzungsbereich definiert. Auch ist das in der Stellungnahme der IHK angeführte eingeschränkte Entwicklungspotential für nahversorgungsrelevante Sortimente im Falle von Neuansiedlungen bekannt.
Die Stadt schätzt allerdings die bereits heute nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 135 zulässige Verkaufsfläche in einer Größenordnung von bis zu 1.500 m² im MK 1 (ALDI –Standort) als städtebaulich verträglich für den Ergänzungsbereich ein. Mit der Modernisierung wird keine maßgebliche Ausweitung der Sortimente einhergehen, sondern der vorhandene Markt lediglich an die Anforderungen eines modernen Discounters angepasst.
2. Selbst ohne Änderung des Bebauungsplanes, könnte der Betreiber unter Nutzung des Obergeschosses (zweite Etage) die im MK2 festgesetzte Verkaufsfläche um ca. 700 m² gegenüber heute erhöhen. Die Stadt schätzt in Anbetracht der moderaten Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 400 m² auf ca. 1.200 m² als städtebaulich verträglich ein und erwartet keine negativen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet bzw. in Nachbarkommunen. Insofern verzichtet die Stadt derzeit auf eine gutachterliche Überprüfung des Vorhabens.
Auch muss festgestellt werden, dass dieser zentrumsnahe Standort im Ergänzungsbereich zur Innenstadt als Frequenzbringer anzusehen ist. Die Stadt konnte mit der Modernisierung des Standortes „Alter Hafen“ und der Realisierung des Ergänzungsstandortes „Europastraße“ vor ca. 12 Jahren eine für die Innenstadt günstige Versorgungsstruktur aufbauen. Die Innenstadt des Mittelzentrums profitiert von den beiden Polen der zentrumsnahen Versorgungsbereich (Frequenzbringer). Ferner können somit unnötige Durchgangsverkehre in der Innenstadt vermieden werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept von Friesoythe mittlerweile rund sechs Jahre alt ist. Damit ist das Konzept unter Umständen nicht mehr aktuell. Als Grundlage für nachfolgende Planungen ist ein Einzelhandelskonzept nur geeignet, wenn die Daten- und sonstigen Grundlagen aktuell sind. Das OVG Koblenz hat in einem Urteil beispielsweise die Bezugnahme auf ein Gutachten, nach dessen Erstellung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes bereits mehr als sechs Jahre vergangen waren, als unzureichende Ermittlung der bauplanungsrechtlichen Ausgangslage bezeichnet (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 15.11.2010 - 1 C 10320/090VG -, in: ZfBR 2011, S. 260 (267)). Aufgrund der zuvor genannten Punkte empfehlen wir der Stadt Friesoythe, in einem ersten Schritt das Einzelhandelskonzept überarbeiten zu lassen. Nachfolgend sollte dann das Vorhaben gutachterlich auf seine Auswirkungen untersucht werden. Abschließend weisen wir darauf hin, dass wir die Festsetzung von Kerngebieten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 135 als grundsätzlich überdenkenswert ansehen. Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Auf Grund der Festsetzung als Kerngebiet ist jedoch eine Steuerung des dort verorteten großflächigen Einzelhandels nach Größenordnung der Verkaufsfläche und Art der Sortimente gegenwärtig nicht möglich. Wir empfehlen der Stadt Friesoythe, das Plangebiet als Sondergebiet auszuweisen. Freundliche Grüße Im Auftrag	3. Im Zusammenhang mit der hier anstehenden geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche erachtet die Stadt eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes nicht für notwendig, da sich wesentliche Rahmenbedingungen in Bezug auf das konkrete Vorhaben nicht geändert haben. 4. Die Stadt wird zu gegebener Zeit und sobald sich der Bedarf hierfür einstellen sollte, das Einzelhandelskonzept aktualisieren. 5. Nach Auffassung der Stadt können Kerngebiete auch außerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches sinnvoll erscheinen und die städtebauliche Ordnung hinreichend sichern. Im vorliegenden Fall darf auch die historische Entwicklung (Aufgabe der Bahn, Schaffung eines zentralen Veranstaltungsortes und Beschränkung der Schutzansprüche) angeführt werden. Die Stadt wird die in der Stellungnahme angesprochene Problemlage (fehlende Steuerungsmöglichkeit für Einzelhandel) für die anschließenden (außerhalb des Kernbereichs liegenden) Kerngebietsflächen überprüfen und ggfs. zu gegebener Zeit neu beordnen.
--	--

Aufgestellt: Oldenburg, den 19.01.2016

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer