



## **Bekanntmachung:**

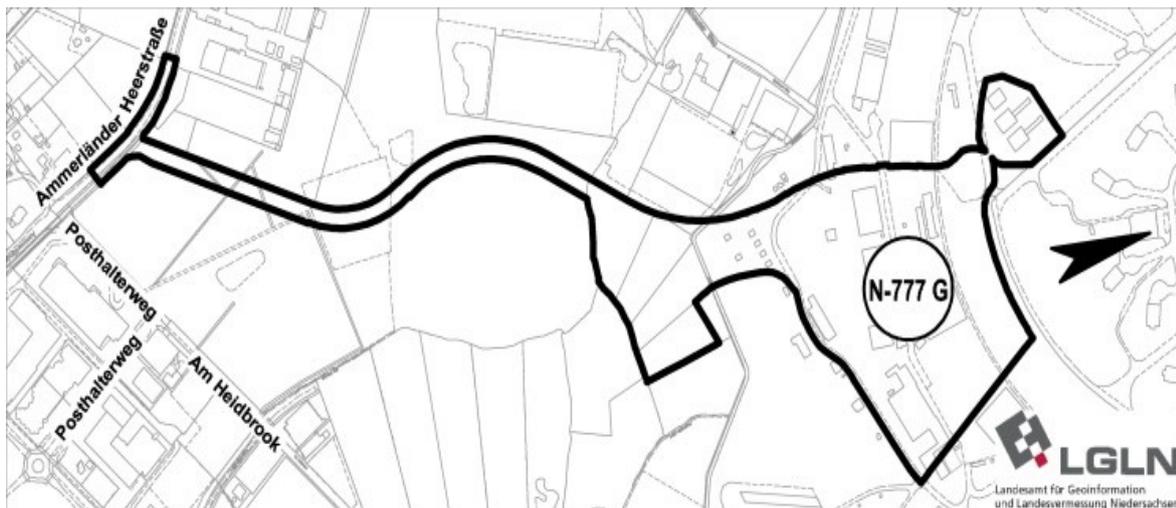
### **Bebauungsplan N-777G (Fliegerhorst / Hallensichel-Ost / Entlastungsstraße) - Erneute Veröffentlichung des Entwurfes**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 28. April 2025 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes N-777G (Fliegerhorst / Hallensichel-Ost / Entlastungsstraße) gemäß § 4a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) erneut im Internet zu veröffentlichen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans N-777 G im Regelverfahren mit Umweltbericht wurde am 17. Dezember 2018 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans N-777 G liegt westlich der Alexanderstraße, östlich der Ammerländer Heerstraße für den mittleren Teil der sogenannten Hallensichel des ehemaligen Fliegerhorstes und der Entlastungsstraße bis zur Ammerländer Heerstraße.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben und die dafür notwendige Erschließungsstraße zu schaffen sowie den Lückenschluss im Hauptverkehrsstraßennetz herzustellen.



## **Beteiligung der Öffentlichkeit:**

In Folge der öffentlichen Auslegung vom 30. April 2020 bis zum 10. Juni 2020 wurden im Planentwurf folgende Änderungen bzw. Ergänzungen an auf das Gewerbegebiet bezogenen Festsetzungen vorgenommen, die dazu führen, dass die Planungsunterlagen gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) erneut zu veröffentlichen sind:

1. Festsetzung einer Geschossflächenzahl
2. Änderung der textlichen Festsetzung § 1 zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandel, soweit darin die Anforderungen an die ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandelsbetrieben namentlich hinsichtlich der erforderlichen Unterordnung unter den Gesamtbetrieb modifiziert werden



3. Umwandlung einer Festsetzung zum Hochwasserschutz (Vorgabe, bei Bauvorhaben eine Rückstauenebene von 25 cm über Straßenoberkante bei Schmutz- und Regenwasserkanälen zu beachten) in einen Hinweis
4. Ergänzung des Wortes „nicht“ in § 6 der textlichen Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen

Diese sind in den Planungsunterlagen grau hinterlegt in den Unterlagen markiert. Stellungnahmen dürfen gemäß § 4a Absatz 3 Satz 2 BauGB nur zu diesen geänderten oder ergänzten, grau markierten Teilen des Bauleitplanentwurfes vorgebracht werden.

Darüber hinaus gab es Hinweise auf ein Vorkommen der Sumpfheuschrecke. Diese wurden in einem separaten Gutachten kartiert und bewertet (Gutachten Heuschrecken, Kay Fuhrmann, Stand Dezember 2024) und im Umweltbericht ergänzt.

Die Planbegründung wurde zudem um die Ergebnisse des aktualisierten Verkehrsgutachtens (Stand Februar 2025) und die Möglichkeit der Errichtung einer Zufahrt vom Betriebsgrundstück Ammerländer Heerstraße 364 zur Entlastungsstraße ergänzt.

Diese Anpassungen und Ergänzungen führen zu keiner Änderung des Planentwurfs selbst und sind in den Unterlagen blau markiert. Stellungnahmen hierzu können unberücksichtigt bleiben.

Auch in der Planzeichnung wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen, welche blau markiert sind.

Folgende Gutachten und Untersuchungen sind Teil der veröffentlichten Planungsunterlagen:

- Masterplan Fliegerhorst unter anderem mit grundsätzlichen Aussagen zum Verkehr, zu Natur und Landschaft, zur Entwässerung vom 22. August 2016, Landschaftsrahmenplan (veröffentlicht 2017), Entwässerungskonzept OOWV für den Gesamtfiegerhorst vom 07. Juni 2017,
- Begründung (Stand Februar 2025) mit folgenden Anlagen:
  - Schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung einer geeigneten Trasse für die innerhalb des Bebauungsplans N-777 G der Stadt Oldenburg geplante Entlastungsstraße, Beurteilung von Verkehrsgeräuschemissionen, itap GmbH, Oldenburg (Stand Dezember 2019 und Januar 2020),
  - Schalltechnisches Gutachten für die innerhalb des Bebauungsplans N-777 G der Stadt Oldenburg geplante Entlastungsstraße, Beurteilung von Verkehrsgeräuschemissionen, itap GmbH, Oldenburg (Stand Dezember 2019),
  - Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan N-777 G, Stadt Oldenburg, Stadtplanungsamt (Stand Oktober 2019),
  - Entwässerungskonzept, OOWV (Stand November 2019),
  - Trassenvarianten der Erschließung, Bewertung, Bericht zum Projekt Nummer 19037, SHP Ingenieure Hannover (Stand November 2019),
  - Leistungsfähigkeitsuntersuchung Alexanderstraße, SHP Ingenieure (Stand Februar 2022)
  - Leistungsfähigkeitsuntersuchung Ammerländer Heerstraße, SHP Ingenieure (Stand Februar 2022)
  - Aktualisierte Verkehrsuntersuchung, SHP Ingenieure (Stand Februar 2025)



- Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Stand Februar 2025) mit folgenden Anlagen:
  - Faunistischer Fachbeitrag – Fauna südlich des Fliegerhorstes im Raum (Heidbrook / Brokhäusen Bestand und Bewertung (Stand November 2017),
  - Faunistischer Fachbeitrag – Brutvögel und Lurche (Stand November 2019) und Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen (Stand November 2019),
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand Februar 2025) und Plan Bestand Biotoptypen / gefährdete und besonders geschützte Pflanzenarten (Stand November 2019),
  - Gutachten Heuschrecken, Kay Fuhrmann, (Stand Dezember 2024)

- Stellungnahmen folgender Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange:

Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 4. September 2019, des Landkreises Ammerland vom 16. September 2019, der Gemeinde Bad Zwischenahn vom 18. September 2019, der Haaren-Wasseracht vom 23. September 2019, der Industrie- und Handelskammer vom 25. September 2019, der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 25. September 2019, 9. März 2020 und 16. März 2020, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 4. Februar 2020

- Stellungnahmen, Hinweise, Äußerungen von Bürgerinnen und Bürgern

Dokumentation des Beteiligungsprozesses Fliegerhorst Oldenburg mit 10 Leitsätzen (2015),

- Dokumentation des Beteiligungsprozesses zum Masterplan Fliegerhorst Oldenburg Zukunftsplan 2030+ (2016),
- Unterschriftenliste 2018 Rettet das Naturschutzgebiet!!,
- Protokoll zur Öffentlichkeitsbeteiligung zur Änderung Nummer 78 des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan N-777 G vom 03. Dezember 2019, folgende Punkte wurden dabei unter anderem angesprochen und nachgefragt:

Erhalt von Hallen auf dem Gewerbegebiet, Bedeutung Entlastungsstraße im gesamtstädtischen Straßennetz, Notwendigkeit Entlastungsstraße für Erschließung des Gewerbegebietes auf Fliegerhorst, jede Straße stelle eine Belastung dar, Lärmschutzes, Busverkehr auf der Entlastungsstraße, Amphibienvorkommen, Befürchtung, dass weitere Flächen über Entlastungsstraße erschlossen werden könnten, Vorschläge zu weiteren Varianten, die Nicht-Verfügbarkeit von privaten Flächen, Vertreter des Bürgervereins Ofen sprach sich gegen Varianten aus, die direkt auf die Ammerländer Heerstraße münden, es gab Befürworter eines Anschlusses an die Ammerländer Heerstraße und ebenso Befürworter eines Anschlusses an den Posthalterweg.

- Stellungnahmen, die während der öffentlichen Auslegung 2020 (30. April 2020 bis 10. Juni 2020) eingereicht wurden und deren Abwägung. Die wesentlichen Punkte, die genannt wurden, sind hier zusammengefasst:
  - Führung des Verkehrs, insbesondere Variantenprüfung und Anbindung an Ammerländer Heerstraße oder Posthalterweg,
  - Mängel in der Bekanntmachung,



- fehlerhafte Festsetzung zur Beschränkung des Einzelhandels im Gewerbegebiet,
- fehlende Aussagen zu einem Konzept einer gesamtstädtischen Lärmkontingentierung,
- fehlerhafte Ausführungen zum Hochwasserschutz,
- Fehlen des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl),
- Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen,
- naturschutzfachliche Belange (z. B. Fauna, Zerschneidung von Flächen).

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden insbesondere die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter thematisiert:

#### 1. Auswirkungen einer Nullvariante

Nachnutzung des Fliegerhorstes als Gewerbegebiet, Notwendigkeit einer zusätzlichen Erschließung

#### 2. Schutzgut Fläche

- Wiedernutzung von Gebäuden beziehungsweise Brachflächen, versiegelten Flächen, Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln, Neuversiegelung von Flächen

#### 3. Schutzgut Boden

- Einflüsse der Planung auf die Bodenfunktionen des Plangebietes
- Wiedernutzung von Gebäuden beziehungsweise Brachflächen, versiegelten Flächen, Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln, Neuversiegelung von Flächen

- Zurücknahme von versiegelten Flächen auf dem Fliegerhorst

#### 4. Schutzgut Wasser

- Flächenversiegelung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen
- Teilweise Lage im Wasserschutzgebiet Alexandersfeld
- Schaffung von neuen Gräben und eines Regenrückhaltebeckens
- Eingriffe sind ausgleichbar

#### 5. Schutzgut Landschaft

- im Nordteil Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche
- bislang unbebauter Landschaftsraum wird im Anschluss an bereits vorgeprägte Gebiete (Gewerbegebiete) mit einer Straße bebaut; dazu kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes

#### 6. Schutzgut Pflanzen

- Einflüsse der Planung auf Pflanzen und Biotoptypen im Plangebiet (Wälder, Gebüsche und Kleingehölze, Gewässer, gehölzfreie Biotope der Sümpfe und Niedermoore, Hoch- und Übergansmoore, Grünland),
- Verlust von Wald und gesetzlich geschützten Biotopen
- Eingriffe sind ausgleichbar

#### 7. Schutzgut Tier

- Auswirkungen der Planungen auf die Lebensräume von Fledermäusen, Brutvögeln, Amphibien und Heuschrecken
- Eingriffe sind ausgleichbar

#### 8. Schutzgut Mensch

- Lärmsituation auf Grund des veränderten Verkehrslärmaufkommens

#### 9. Schutzgut Klima und Luft

- Betrachtung der Luftverunreinigungen
- Zerschneidung von Frischluftentstehungsgebieten



## 10. Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Beeinträchtigung von Waldflächen

Es wird gemäß § 4a Absatz 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass nur zu den Änderungen oder Ergänzungen und ihren möglichen Auswirkungen Stellung genommen werden kann. Gemäß § 4a Absatz 5 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Der ergänzte und geänderte Entwurf zum Bebauungsplan N-777G wird mit Begründung und Umweltbericht entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches vom 30. April 2025 bis 04. Juni 2025 unter der Adresse <https://oldenburg.planungsbeteiligung.de> erneut im Internet veröffentlicht.

Zudem werden die Unterlagen während des Veröffentlichungszeitraums durch eine andere, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit (hier: öffentliche Auslegung im Stadtplanungsamt, Technisches Rathaus, Industriestraße 1a, 2. Obergeschoss, 26121 Oldenburg, während der Dienststunden) zur Verfügung gestellt.

Die Stellungnahmen sollen während der Veröffentlichungsfrist elektronisch übermittelt werden; dies kann direkt über die digitale Beteiligungsplattform <https://oldenburg.planungsbeteiligung.de> erfolgen oder auch per E-Mail unter [stadtplanung@stadt-oldenburg.de](mailto:stadtplanung@stadt-oldenburg.de).

Für Auskünfte zum Bebauungsplan stehen Ihnen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes zur Verfügung (telefonisch unter der Nummer 0441-235-4444; sowie per E-Mail (siehe oben)). Für Auskünfte vor Ort im Stadtplanungsamt wird eine vorherige telefonische oder elektronische Terminvereinbarung unter den oben genannten Kontaktdaten empfohlen.

Die Stadt Oldenburg (Oldb) informiert, dass gem. Europäischer Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) personenbezogene Daten wie Name, Adresse sowie E-Mail-Adresse mit der Abgabe von Stellungnahmen gem. § 3 Absatz 2 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 1e DSGVO für die gesetzlich bestimmten Dokumentations- und Informationspflichten genutzt und gespeichert werden. Weitere Informationen zum Datenschutz sind dem Hinweisblatt zu entnehmen, welches am Ort der Bekanntmachung (s.o.) ausliegt bzw. online über [Planungsbeteiligung Oldenburg: Datenschutzerklärung zur Informationspflicht nach Art. 13 DSGVO](#) in dem Verfahren zugänglich ist.

Oldenburg, den 29. April 2025

Stadt Oldenburg

Der Oberbürgermeister



Der Tag der Bereitstellung ist der 29. April 2025