



Änderung Nummer 78 des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan N-777 G (Fliegerhorst / Hallensichel-Ost / Entlastungsstraße)

Zusammenfassende Erklärung



Zusammenfassende Erklärung zur Änderung Nummer 78 des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan N-777 G (Fliegerhorst / Hallensichel-Ost / Entlastungsstraße)

gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB)

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Oldenburg ist seit dem 1. Januar 2014 Eigentümerin der gesamten Flächen des ehemaligen Fliegerhorstes innerhalb des Stadtgebietes.

Die hohe und in den letzten Jahren weiterhin stark gewachsene Funktion Oldenburgs als Arbeitsstandort lässt sich unter anderem an einem Beschäftigungswachstum von rund 16 Prozent zwischen 2008 und 2016 ablesen. Aufgrund der günstigen infrastrukturellen Ausstattung und der dynamischen Wirtschaftsentwicklung Oldenburgs ist auch der Flächenbedarf der Unternehmen und Betriebe kontinuierlich hoch. Dabei wurden in den vergangenen Jahren jedoch nicht in dem erforderlichen Maße neue Flächen entwickelt, so dass die hohe Nachfrage schon im kurz- bis mittelfristigen Zeithorizont nicht mehr zu decken sein wird. Aufgrund vielfältiger Flächennutzungskonkurrenzen wird die Aktivierung und Ausweisung der umso mehr nachgefragten hochwertigen Gewerbeflächen in gut angebundener Lage, mit hohem Büroflächenanteil und besonderen Aufenthaltsqualitäten im Umfeld zunehmend schwerer. Zur Deckung des Bedarfs ist es dringend geboten, auch die vorhandenen Suchräume zeitnah zu betrachten.

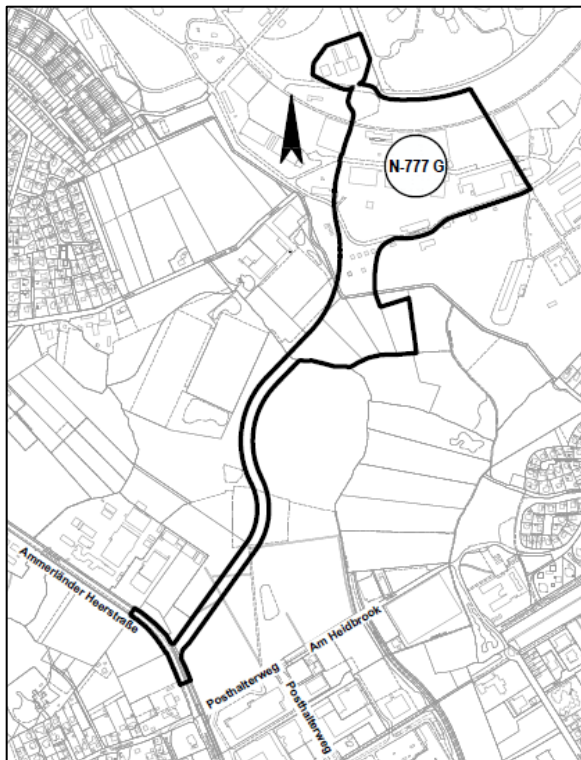
Dabei kommt dem Fliegerhorst, der mit einer Fläche von 20 Hektar einen außerordentlich geeigneten Standort, auch für Gewerbestandorte, bietet (vergleiche Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Oldenburg 2018, Seite 92) eine besondere Bedeutung zu.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, auf Basis des Masterplans Fliegerhorst die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben und die dafür notwendige Erschließungsstraße zu schaffen. Dabei soll ein dem Bedarf entsprechendes attraktives Angebot an gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur bereitgestellt werden. Mit der Entlastungsstraße kann zudem der tangentielle Lückenschluss zwischen den Stadtteilen Ofenerdiek/Alexandersfeld im Norden und dem Stadtteil Wechloy im Westen geschaffen werden. Die eigentliche Gewerbegebietsfläche ist circa sieben Hektar groß. Mit Umsetzung der vorliegenden Planung sollen die vorhandenen Hallen, wenn möglich, nachgenutzt und durch neue Gebäude ergänzt werden. Die Entlastungsstraße und die für das Gewerbegebiet notwendigen Straßenverkehrsflächen umfassen circa sechs Hektar. Hinzu kommen Waldflächen und Flächen für die Regenrückhaltung, sodass sich die Planung auf insgesamt circa 20 Hektar erstreckt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes, westlich der Alexanderstraße. Die südwestliche Begrenzung ergibt sich durch die

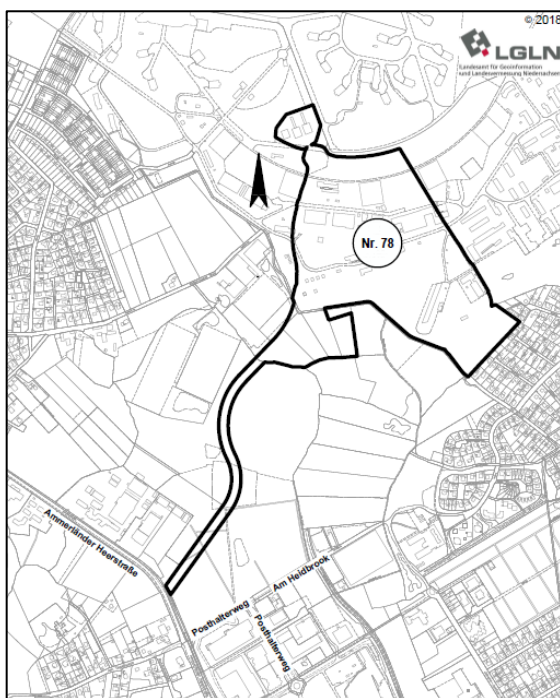
„Ammerländer Heerstraße“, die südöstliche durch die Straße „Am Heidbrook“. Die genaue Lage ist den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.



Lage und räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans N-777G

Die Änderung Nummer 78 des Flächennutzungsplanes umfasst eine Geltungsbereichsgröße von circa 31,9 Hektar, wovon circa 7,3 Hektar auf die gewerblichen Bauflächen entfallen.

Der Geltungsbereich der Änderung Nummer 78 des Flächennutzungsplanes weicht dabei von dem des Bebauungsplanes N-777 G ab. Der Geltungsbereich der Änderung Nummer 78 des Flächennutzungsplanes wird größer dargestellt, da auch in naher Zukunft die Flächen der südöstlich des Plangebietes befindlichen Sonderbaufläche Bund nicht mehr mit dieser Zweckbestimmung notwendig sind. Demnach wird in diesem Bereich der Geltungsbereich erweitert und als Fläche für Wald mit einer Überlagerung der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen. Somit kann eine zukünftige und langfristige Planungsabsicht gesichert werden.



Lage und räumliche Abgrenzung der Änderung Nummer 78 des Flächennutzungsplanes

3. **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)	17. Dezember 2018
Beschluss über <u>öffentliche Auslegung</u> / Auslegungsbeschluss	06. April 2020
Öffentliche Bekanntmachung	22. April 2020
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB	30. April bis 10. Juni 2020
öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB	30. April bis 10. Juni 2020
Satzungsbeschluss/Feststellungsbeschluss	28. September 2020

4. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB wurden die naturschutzfachlichen Aspekte gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB betrachtet. Im Rahmen eines Umweltberichtes, wurden die durch das Planvorhaben voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Planung.

5. **Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Beteiligung der Öffentlichkeit über Informationsveranstaltung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand am 03. Dezember 2019 durch eine Bürgerversammlung in der BBS Wechloy statt. Ungefähr 150 Teilnehmerinnen und Teilnehmer besuchten die Veranstaltung. Folgende Punkte wurden dabei von Seiten der Bürger angesprochen: der Erhalt

von Hallen auf dem Gewerbegebiet und die Beibehaltung der „Hallensicherform“, die Bedeutung einer Entlastungsstraße im gesamtstädtischen Straßennetz, die Notwendigkeit einer Entlastungsstraße für die Erschließung des Gewerbegebietes auf dem Fliegerhorst, der den ÖPNV stärkende Busverkehr auf der Entlastungsstraße sowie die Amphibienvorkommen. Zudem wurde angemerkt, dass jede Straße eine Belastung darstelle. Daneben wurden Fragen zum Lärmschutz gestellt und die Befürchtung geäußert, dass weitere Flächen über die Entlastungsstraße erschlossen werden könnten. Ein Bürger befürwortete eine neue Variante, auf Basis der Trasse 3a. Diese solle jedoch nicht auf die Ammerländer Heerstraße stoßen, sondern parallel zu 5a geführt werden, um dann auf Höhe des Sportwarengeschäftes auf den Posthalterweg zu münden. Ein dort anzulegender Kreisverkehr würde den Verkehr dann besser verteilen. Es gab Befürworter eines Anschlusses an die Ammerländer Heerstraße und ebenso Befürworter eines Anschlusses an den Posthalterweg.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Absatz 1 BauGB -zu den Grundzügen der Planung- erfolgte in der Zeit vom 23. August 2019 bis zum 25. September 2019. 27 Träger öffentlicher Belange und acht Behörden im übertragenen Wirkungskreis wurden angeschrieben. Davon gaben 15 eine Stellungnahme ab. Sieben TÖB hatten keine Bedenken gegen die Planung. Die übrigen acht TÖB gaben Stellungnahmen ab, die die Lage von Ausgleichsflächen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, die Ablehnung von Varianten, die direkt auf die Ammerländer Heerstraße führen (Landkreis Ammerland, Gemeinde Bad Zwischenahn, Internationale Handelskammer) oder die Oberflächenentwässerung sowie auch die Regenrückhaltung betrafen.

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Zeitplan

Der ursprüngliche Zeitplan sah vor, nach Beschluss durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauen (ASB) und den Verwaltungsausschuss (VA) am 20. Februar und 24. Februar 2020 die öffentliche Auslegung der Unterlagen im März und April durchzuführen, der Satzungs- beziehungsweise Feststellungsbeschluss sollte am 29. Juni 2020 durch den Rat erfolgen. Diese Zeitplanung konnte durch die Corona-Pandemie seit März 2020 nicht weiterverfolgt werden. Die Verwaltung hat dennoch einen Weg gefunden, eine rechtssichere öffentliche Auslegung der Unterlagen zu ermöglichen.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde vom 30. April bis 10. Juni 2020 durchgeführt. Parallel hierzu fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB statt.

Aufgrund der „Corona-Beschränkungen“ wurde die öffentliche Auslegung auf sechs Wochen verlängert und die Bürgerinnen und Bürger gebeten, insbesondere von der Einsichtnahme der Unterlagen im Internet Gebrauch zu machen. 35 Träger öffentlicher Belange (davon sieben Behörden im übertragenen Wirkungskreis) wurden angeschrieben. 13 Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ab. Acht TÖB hatten keine Bedenken gegen die Planung beziehungsweise gaben Hinweise ab. Vier TÖB äußerten sich

kritisch, vor allem gegen die Variante 5, begrüßten aber zum Teil eine Entlastungsstraße. Ein TÖB äußerte sich positiv und begrüßte die Planung.

Von Bürgern beziehungsweise von Firmen wurden 15 Stellungnahmen abgegeben. Eine Stellungnahme begrüßt die Planung, eine Weitere gibt Hinweise zu einer geänderten Radwegführung. In neun Stellungnahmen wird Kritik an der Variante 5 geäußert. Grundsätzlich kritisch sehen eine Entlastungsstraße -unabhängig von einer Variante- fünf Einwander. NABU und BUND sprechen sich grundsätzlich gegen eine Straßenverbindung aus und nennen neben naturschutzfachlichen Gründen (unter anderem Amphibienvorkommen und Zerschneidung einer zusammenhängenden Fläche), auch verkehrliche Aspekte (Park-and-Ride-Plätze auf dem Fliegerhorst, Attraktivierung ÖPNV und Abnahme der Pendler ab 2030 aufgrund des demographischen Wandels). Weitere abwägungsrelevante Sachverhalte, die außerhalb der Frist zur öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, wurden ebenfalls berücksichtigt.

Wesentliche Aspekte aus den Stellungnahmen

Die im Rahmen der verlängerten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen sind nachfolgend mit ihren wesentlichen abwägungsrelevanten Punkten stichwortartig 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 (Grundflächenzahl),
- Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen,
- naturschutzfachliche Belange (zum Beispiel Fauna, Zerschneidung von Flächen).

Die Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt. Die eingereichten Stellungnahmen führen zu keiner maßgeblichen Änderung der Planung. Die Abwägung hatte redaktionelle Anpassungen an den Planunterlagen zur Folge, unter anderem zum Thema der redaktionellen Aufnahme der Grundflächenzahl, der Festsetzung zum Hochwasserschutz sowie zum Thema Einzelhandelssteuerung. Folglich wurden die Planzeichnung, die Begründung und der Satzungstext redaktionell um erläuternde und klarstellende Aussagen ergänzt. Mit diesen redaktionellen Ergänzungen wurde die Planung durch die politischen Gremien der Stadt verabschiedet.

Gewichtung der unterschiedlichen Belange

Aus städtebaulicher Sicht wird das Plangebiet zu einer Verbesserung des Angebots an gewerblichen Bauflächen und damit zur Stärkung der lokalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur beitragen. Um diese gewerblichen Bauflächen für die Nutzung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben bereitzustellen, wird eine ausreichend dimensionierte Erschließung notwendig. Diese wird mit der geplanten Entlastungsstraße geschaffen, die dann eine

Verbindungsstraße zwischen Alexanderstraße und der Ammerländer Heerstraße darstellt. Darüber hinaus wird mit dem Planvorhaben einer städtebaulichen Nachverdichtung im Rahmen einer Konversion der brachgefallenen Fläche des ehemaligen Fliegerhorstes im direkten Anschluss an einen vorgeprägten Siedlungsbereich entsprochen.

Um eine ergebnisoffene und gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Absatz 7 BauGB führen zu können, wurde eine Trassenanalyse für die unterschiedlichen Varianten (1, 1 a, 2, 3 a, 3 b, 3 c, 4, 4 a, 5, 5 a) und Belange erstellt. Aus den erhobenen Ergebnissen und den zugehörigen Gutachten resultieren der endgültige Geltungsbereich für das eingeschränkte Gewerbegebiet sowie der Trassenverlauf der Entlastungsstraße für die vorliegende Bauleitplanung. Im Rahmen der vergleichenden Analyse haben sich dabei drei Hauptabwägungsargumente der Stadt Oldenburg für die Trassenuntersuchung ergeben. Erstens die Verbindungsfunktion der Entlastungsstraße für alle Verkehrsteilnehmer, zweitens die Fahrstreckenlängen gemessen in Kilometern der Trassenvarianten (Entfernung zwischen Peerdebrok und Ammerländer Heerstraße) und drittens die geringstmögliche Zerschneidung von naturschutzfachlich wertvollen zusammenhängenden Flächen. Darüber hinaus war es nicht planerische Zielsetzung, eine neue unmittelbare Anbindung an das Einkaufszentrum Wechloy umzusetzen, wodurch die Varianten 4 und 5a nicht entsprechend zielwirksam waren. Das vorangestellte, städtebauliche Ziel bestand vielmehr darin, die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen eingeschränkten Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, unter anderem dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten und die gewerblichen Verkehre direkt auf die übergeordnete Straße, der Ammerländer Heerstraße (Kreisstraße 348), zu leiten. Schlussendlich wurde die Variante 5 in der Gesamtabwägung als die verträglichste Lösung herausgestellt, da sie die im Verhältnis günstigsten Eigenschaften hat. Zudem wird sie den Grundsätzen des Vermeidungs- und Minderungsgebots in vollem Umfang, bei gleichzeitiger Erfüllung des übergeordneten Planungszieles -der drei Hauptabwägungsargumente- sowie der ergebnisoffenen und gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Absatz 7 BauGB gerecht.