

Stadt Oldenburg

22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 36.2 „Raststätte“

für das Gebiet zwischen der Abfahrt Oldenburg Mitte der A 1 (E 47) und der Außenortschaft Dannau, konkret östlich des vorhandenen Teppichmarktes und südlich der Putloser Chaussee (K 48)

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 4, § 10 Abs. 4 BauGB)

Planerische Zielsetzung:

Die Bauleitplanung verfolgt das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Ferien-, Sport- und Freizeitachse entlang der Kreisstraße 48 von Oldenburg in Richtung Weißenhäuser Strand durch Errichtung einer Raststätte als touristischer Infrastruktureinrichtung zu schaffen. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Raststätte“ sind die Ansiedlung einer Tankstelle mit Waschstraße, eines Fast-Food-Restaurants mit Kinderspielbereich, eines Gebäudes mit Tourist-Information, Gastronomie, untergeordneter Verkauf von Reisebedarf, Reiseproviant, landesüblichen Souvenirs in Verbindung mit der Tankstelle (Tankstellen-Shop) und öffentlichen WC's, einer Spiel- und Sportstätte ohne Vergnügungsstättencharakter wie Diskothek, Nachtlokal oder Spiel- und Automatenhalle, sowie zugehörigen Stellplätzen für die Gesamtanlage - in untergeordneter Anzahl auch für LKW und Wohnmobile - vorgesehen.

Insgesamt galt es bei der Planung sowohl die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung herzustellen, als auch die sich abzeichnenden Konflikte, insbesondere in Bezug auf die Ein-/Ausfahrtssituation in das Plangebiet, die Nachbarschaft zu den westlich und nördlich der Kreisstraße vorhandenen Wohnhäusern sowie dem Naturschutz und der Landschaftspflege aufgrund der Nähe zum EU-Vogelschutzgebiet „Östliche Kieler Bucht“, zu bewältigen. Die - im Verhältnis zur ursprünglichen Planung Anfang der 2000er Jahre reduzierte - Größe des Geltungsbereiches und die Lage der Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes wurden mit Rücksicht auf die Außenbereichslage und die Belange des sich in der Nähe befindenden EU-Vogelschutzgebietes so gewählt, dass eine spätere Erweiterung in Richtung Süden, also zum Schutzgebiet hin, ausgeschlossen ist.

Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen der Bauleitpläne wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes Umweltprüfungen durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Die Umweltberichte sind integrierter Bestandteil der jeweiligen Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung bei Umsetzung des Vorhabens lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde. Im Ergebnis führt die Planung zu einer Beseitigung einer Ackerfläche und einer Grünlandfläche. Ferner werden vier Straßenbäume, von denen drei landschaftsbildprägend sind, beseitigt. Innerhalb des Plangebietes wird es – bedingt durch die vorgesehene Nutzung zu einem hohen Versiegelungsgrad kommen. Zudem werden an der Nordseite auf 76 m Länge Lärmschutzmaßnahmen angelegt.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die sich durch die Flächenversiegelungen, die Bodenaufschüttungen und die Beseitigung der vier landschaftsbildprägenden Bäume ergeben, werden ausgeglichen. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch Heckenpflanzungen minimiert. Der überwiegende Ausgleich wird über eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von 5.229 m² erbracht, die direkt an dem Wirtschaftsweg

'Wiesenweg' auf den Flurstücken 43/7 und 43/8 und damit in unmittelbarer Umgebung der Niederung des 'Oldenburger Grabens' liegt.

Das Planvorhaben führt zu keinen weitergehenden Umweltbelastungen. Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Verfahrensablauf:

Die Bauleitpläne wurden zeitlich versetzt entwickelt. Der Planungsprozess wurde unter Beachtung der vorgeschriebenen öffentlichen und behördlichen Beteiligungen durchgeführt. Die wesentlichen Verfahrensdaten lauten für die Änderung des Flächennutzungsplanes:

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	23.05.2002
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	03.12.2002
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	22.10.2002
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	26.04.2010
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	08.05.2010
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	12.05. - 11.06.2010
Abschließender Beschluss	08.07.2010

Die wesentlichen Verfahrensdaten für den Bebauungsplan sehen wie folgt aus:

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	26.04.2010
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	08.05.2010
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	17.05. - 28.05.2010
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	28.06.2010
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	06.08.2010
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	09.08. - 10.09.2010
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	16.11.2010

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Es wird erstmalig ein Bereich überplant, der in keinem baulichen Zusammenhang mit vorhandenen Ortsteilen der Stadt Oldenburg steht. Insoweit steht die Planung zunächst im Konflikt mit den in Ziffer 6.7 des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 dargestellten Grundsätzen für eine geordnete, unter städtebaulichen, ökologischen und landschaftlichen Aspekten verträgliche Siedlungsentwicklung, nach denen eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden ist. Der überplante Bereich liegt in keinem baulichen Zusammenhang mit vorhandenen Ortsteilen der Stadt Oldenburg in Holstein. Insoweit steht die Planung zunächst im Konflikt mit den in Ziffer 7.2 Landesraumordnungsplan 1998 bzw. Ziffer 6.7 Entwurf des Landesentwicklungsplans 2009 dargestellten Grundsätzen für eine geordnete, unter städtebaulichen, ökologischen und landschaftlichen Aspekten verträgliche Siedlungsentwicklung, nach denen eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden ist.

Die bauliche Entwicklung an diesem Standort ist jedoch durch die Besonderheit des Vorhabens, das sich am Orientierungsrahmen des Regionalplanes - gleichfalls ein Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung - ausrichtet, gerechtfertigt. Die Achse entlang der Kreisstraße 48 von Oldenburg in Richtung Weißenhäuser Strand wird weiterentwickelt. Dabei wird eine Alleinlage im Außenbereich vermieden, indem der direkte Anschluss des vorhandenen Fachmarktes (10. Änderung F-Plan) aufgenommen wird und die

Baugrenze im Osten nicht über die Linie der nördlich der Straße vorhandenen Bebauung hinausgeht. Es handelt sich um den räumlich ersten, durch Bebauung bereits vorbelasteten Standort entlang der Kreisstraße 48 außerhalb des im Zusammenhang besiedelten Gebietes der Stadt Oldenburg in Holstein, der zudem durch seine Lage an der Autobahn und der Autobahnabfahrt Oldenburg Mitte nur in begrenztem Maße in der Lage ist, eine landschaftliche Freiraumfunktion zu übernehmen. Das Vorhaben ist zudem auf den örtlichen Bedarf der Stadt Oldenburg ausgerichtet. Entferntere Standorte in Richtung Weißenhäuser Strand würden zusätzliche Verkehrsbewegungen hervorrufen.

Dem Vorhaben ist ferner eine zurückhaltende Flächeninanspruchnahme zueigen. Im Verhältnis zu einer im Jahr 2001 begonnenen Planung, die durch Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen am 26. April 2010 wieder aufgehoben worden ist, wurde das zur Bebauung vorgesehene Gebiet nahezu halbiert. Damit wird der Befürchtung entgegen gewirkt, es könnte ein Autohof mit überörtlicher Bedeutung etabliert werden. Die gewählte Flächengröße in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen zur höchstzulässigen Anzahl von LKW- und Wohnmobil-Stellplätzen (jeweils 6) würde zu einem offensichtlichen Stellplatzmangel führen.

Die Planung nimmt im Ergebnis Rücksicht auf die Belange des Außenbereichs und ordnet sich hinsichtlich seiner Ziele in gesamtgemeindliche und auch regionale Entwicklungsabsichten ein. Diese Tatsache begründet eine Ausnahme von dem generellen Prinzip des Schutzes des Außenbereichs vor Nutzungsintensivierung und Zersiedelung. Der qualitative Ansatz der Planung und die Möglichkeiten zur Einbindung des Projektes in einen regionalen Kontext rechtfertigen es, Bedenken gegenüber der Außenbereichslage zurückzustellen.

Bornhöved, den 17. November 2010

gez.

(Czierlinski)
Büro für Bauleitplanung