

Anlage



Der Bürgermeister

Gemeinde Bad Zwischenahn • Postfach 1255 • 26147 Bad Zwischenahn

Stadt Oldenburg
Herrn Oberbürgermeister Prof. Dr. Schwandner
Markt 1
26122 Oldenburg

Fachbereich/Amt
II
Sachbearbeiter/-in
Herr Fischer
Telefon
04403/604-300
Fax
04403/604-7300
E-Mail
fischer@bad-zwischenahn.de
Datum
06.06.2011

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Planung eines Flüchtlingswohnheimes auf dem Gelände des ehemaligen Flugplatzes Oldenburg

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Schwandner,

in den letzten Wochen hat es aufgrund der Planungen der Stadt Oldenburg, in zwei Kasernengebäuden auf dem ehemaligen Flugplatzgelände ein Flüchtlingswohnheim zur Unterbringung von Asylbewerbern einzurichten, eine breite Diskussion in der Ofener Bevölkerung und in den Gremien des Rates der Gemeinde Bad Zwischenahn gegeben.

Auf Initiative der Gemeinde und des Landkreises haben inzwischen zwei Gesprächsrunden mit Vertretern Ihres Hauses stattgefunden. An dem zweiten Termin haben auch Landrat Bensberg und weitere Vertreter des Landkreises Ammerland teilgenommen.

Die Gemeinde Bad Zwischenahn sieht die beschriebenen Oldenburger Planungen in dieser Größenordnung äußerst problematisch. Die Erschließung der in Aussicht genommenen Gebäude erfolgt ausschließlich über das Gebiet der Bauerschaft Ofen, womit die beabsichtigte Flüchtlingsunterbringung im Wesentlichen in den Siedlungsstrukturen der Gemeinde Bad Zwischenahn stattfinden würde. Es haben uns in den vergangenen Wochen viele Hinweise besorgter Bürger erreicht, die auch in den Gesprächen mit den Vertretern der Stadt vorgebracht wurden.

Es ist festzustellen, dass die Erschließungssituation sowohl der beiden Kasernengebäude als auch der sogenannten Flugplatzsiedlung so gestaltet ist, dass sie sich für den Fahrzeugverkehr ausschließlich über das Gebiet der Gemeinde Bad Zwischenahn über die August-Hinrichs-Straße abwickelt. Dieser Bereich der Stadt Oldenburg stellt letztlich eine Enklave dar, weil ihr eine vollumfängliche eigene Erschließung fehlt.

Wir hatten in den Gesprächen darauf hingewiesen, dass die Flugplatzsiedlung ein gewachsener Teil der Ofener Siedlungsstruktur ist und verkehrlich angebunden bleiben muss. Trotzdem möchten wir darauf hinweisen, dass es für den Bereich nördlich der Einmündungen Heideweg und Nordweg keine formale Widmung der August-Hinrichs-Straße gibt.

Aus dieser Fragestellung heraus entwickelten sich dann auch Überlegungen, eigener Er-

 Rathaus
Am Brink 9
26160 Bad Zwischenahn
Internet: <http://www.bad-zwischenahn.de>
e-mail: gemeinde@bad-zwischenahn.de

Wir sind für Sie da:
Mo – Fr 8.00 – 12.30
Mo – Mi 14.00 – 16.00
Do 14.00 – 17.30
oder nach Vereinbarung
Tel. 0 44 03 / 6 04-0
Fax 0 44 03 / 6 04-44 4

Landessparkasse zu Oldenburg, Bad Zwischenahn	Kto. 041-408 253	BLZ 280 501 00
Oldenburgische Landesbank AG, Bad Zwischenahn	Kto. 146 398 35 00	BLZ 280 200 50
Volksbank Bad Zwischenahn	Kto. 1 202 207 100	BLZ 280 602 28
Deutsche Bank AG	Kto. 0 700 989	BLZ 280 700 57
Postbank Hannover	Kto. 8548-304	BLZ 250 100 30

schließungsvarianten über das Stadtgebiet. Hierzu wurde eine Prüfung in Ihrem Hause zugesagt.

Hinzu kommen jedoch auch Fragen des Baurechtes, die aus unserer Sicht noch unbeantwortet sind. Wir gehen sicherlich überein in der Rechtsauffassung, dass auch die Stadt Oldenburg für die Umnutzung der beiden Gebäude eine entsprechende baurechtliche Genehmigung benötigt. Hieraus ergeben sich einige Rechtsfragen.

Mit der tatsächlichen und endgültigen Aufgabe der militärischen Nutzung auf dem Fliegerhorstgelände Oldenburg ist eine maßstababbildende Kraft für eine zivile Nutzung grundsätzlich verlorengegangen. Die verbliebene Bebauung wurde insoweit funktionslos. Die Flächen bzw. Teilflächen sind mit Aufgabe der militärischen Nutzung nach § 35 BauGB zu beurteilen, soweit nicht eine Prägung durch eine angrenzende zivile Bebauung (§ 34 BauGB) gegeben ist.

Nach Würdigung der entsprechenden Vorschriften können wir eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 BauGB nicht erkennen. Hier stehen insbesondere die Darstellungen im F- Plan entgegen, der bisher für den an die „Englische Siedlung“ nördlich angrenzenden Bereich „Sonderbaufläche Bund“ darstellt. Hier wird also ein vorheriges Änderungsverfahren zum FNP notwendig sein, so wie die Stadt Oldenburg das gerade mit der Photovoltaikanlage für andere Flächen des Fliegerhorstes betreibt.

Auch eine Betrachtung nach § 34 BauGB (im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung) führt aus unserer Sicht nicht zu einer Genehmigungsfähigkeit der geplanten Gemeinschaftsunterkünfte. Hier wird auf die unmittelbare Nähe des als „Reines Wohngebiet“ festgesetzten Bereichs der sog. Englischen Siedlung hingewiesen, die prägend auch für das benachbarte Grundstück ist. Auch durch diese planungsrechtliche Festlegung dürfte es neben der ungeklärten Erschließung über die August-Hinrichs-Straße starke genehmigungsrechtliche Einschränkungen geben.

Wir bitten daher dringend, von Ihrem Vorhaben, das durch den beabsichtigten Erwerb der Gebäude offensichtlich auf Dauer angelegt ist, Abstand zu nehmen.

Mit freundlichem Gruß



Dr. Arno Schilling

Bürgermeister

E L.
15.6.11

Anlage
BM/I/II/III



Der Oberbürgermeister
STADT OLDENBURG LO



Stadt Oldenburg (Oldb) - 26105 Oldenburg

Gemeinde Bad Zwischenahn
Herrn Bürgermeister Dr. Schilling
Am Brink 9
26160 Bad Zwischenahn

Oldenburg, 15. JUNI 2011

Unterkünfte für Asylbewerber auf dem ehemaligen Fliegerhorst Oldenburg

Sehr geehrter Herr Dr. Schilling,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 06.06.2011, in dem Sie mich bitten, von den geplanten Asylbewerberunterkünften auf dem ehemaligen Fliegerhorst Abstand zu nehmen.

Wie Sie wissen, hat das Land Niedersachsen die Aufgabe zur Unterbringung von Asylsuchenden durch die Schließung der ZAAB zum 30. Juni 2011 auf die Stadt verlagert. Dieser Aufgabe wird sich die Stadt Oldenburg stellen und den Betroffenen Obdach und Betreuung geben.

Die zentrale erste Anlaufstation ist dabei nicht nur als Unterkunft, sondern vor allem als Ort der Betreuung und Eingewöhnung zu verstehen. Dieser Durchlauf ist notwendig, soll die von mir angestrebte dezentrale Unterbringung nicht vor dem Hintergrund sprachlicher und kultureller Hindernisse scheitern.

Die avisierten ehemaligen Offiziersheime auf dem Fliegerhorst sind für die Unterbringung und Betreuung der Asylsuchenden gut geeignet. Bereits zu Zeiten des Balkankrieges waren in den beiden Häusern Flüchtlinge aus Bosnien untergebracht. Mangels Alternativen, nicht zuletzt wegen der ange-



Altes Rathaus
Markt 1 | 26122 Oldenburg
oberbürgermeister@stadt-oldenburg.de

Seite 1 von 3



spannten Lage auf dem Wohnungsmarkt, bin ich auf die Nutzung der ehemaligen Kasernengebäude angewiesen.

Zwischen unseren Verwaltungen (unter Beteiligung des Landkreises Ammerland) wurde Übereinkunft erzielt, dass alternative Erschließungen über den Peerdebrok untersucht werden. Die Planung und vor allem die anschließende Umsetzung wird allerdings einige Zeit in Anspruch nehmen. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens kann daher derzeit nur über das Gebiet der Gemeinde Bad Zwischenahn erfolgen.

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstückes soll daher zunächst über die August-Hinrichs-Straße führen. Diese, so teilen Sie mit, sei nördlich der Einmündungen Nordweg und Heideweg nicht formell gewidmet. Als gewidmet gelten allerdings auch Straßen, die nach früheren Vorschriften des Niedersächsischen Straßengesetzes in das gemeindliche Straßenbestandsverzeichnis aufgenommen wurden. Sofern auch dies nicht der Fall ist, muss die verkehrliche Erschließung von der Dürerstraße aus, die in ausreichender Breite unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche des Heideweges und der August-Hinrichs-Straße anschließt, über das Straßensystem der Flugplatzsiedlung erfolgen. Sollte der nördliche Teil der August-Hinrichs-Straße in das Straßenverzeichnis der Gemeinde Bad Zwischenahn aufgenommen worden sein und damit als quasi öffentliche Verkehrsfläche gelten, bitte ich Sie um Mitteilung, da diese direktere Anbindung vorzuziehen ist.

Auch von hier aus wird der betreffende Bereich als Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts eingestuft. Kriterium für planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist demnach § 35 BauGB. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Ihre Auffassung, die Darstellung des Flächennutzungsplanes stünde dem Vorhaben als öffentlicher Belang entgegen, vermag ich nicht zu teilen. Mit der tatsächlichen und endgültigen Aufgabe der militärischen Nutzung ist die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan funktionslos geworden. Darstellungen eines Flächennutzungsplans entfalten gegenüber nichtprivilegierten Vorhaben dann keine Sperrwirkung mehr, wenn sie infolge Funktionslosigkeit unwirksam geworden sind (vgl. BVerwG – 4C 5/99 – vom 14.04.2000). Andere öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen; die Erschließung ist gesichert.



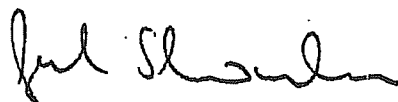
Eine Zulässigkeitsbetrachtung nach § 34 BauGB wäre ebenfalls denkbar. Den an die Flugplatzsiedlung angrenzenden Gebäuden auf dem ehemaligen Fliegerhorst wirkt hinsichtlich ihrer bisherigen Nutzung noch ein gewisser Bestandsschutz nach. Außerdem finden vereinzelt bereits zivile Nutzungen statt. Vor diesem Hintergrund lässt sich die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne von § 34 BauGB nicht als Reines Wohngebiet einstufen. In dieser Mischlage wären Einrichtungen für soziale Zwecke durchaus zulässig.

Die geplante Einrichtung ist demnach baurechtlich zulässig und aus meiner Sicht derzeit mangels anderer Möglichkeiten ohne realistische Alternative.

Bitte haben Sie Verständnis für meine Entscheidung und unterstützen mich bei der Aufgabe, Asylsuchenden Obdach und Betreuung zu bieten.

Zu weiteren Gesprächen in dieser Angelegenheit stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß



Prof. Dr. Gerd Schwandner

