



# Änderung 1 des Bebauungsplanes 777 D (Fliegerhorst / Offizierskasino)

mit  
örtlichen Bauvorschriften  
gemäß § 84 Absatz 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

## Begründung

- Stand:  Entwurf f. Auslegungsbeschluss  
 Ämterbeteiligung,  
 ASB: 21.08.2025  
 Entwurf Satzungsbeschluss, ASB:  
 Rechtsverbindlich seit: \_\_\_\_\_



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass	4
1.2	Ziel der Planung	4
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
3.1	Stadtentwicklungsplanung	5
3.2	Preiswerter Wohnraum	7
3.3	Bebauungsplan	7
3.4	Flächennutzungsplan	7
3.5	Landschaftsrahmenplan	7
<b>4.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>8</b>
4.1	Städtebau	8
4.2	Technische Infrastruktur	8
4.2.1	Verkehr	8
4.2.2	Entwässerung	8
4.2.3	Weitere Netzinfrastrukturen	9
4.3	Soziale Infrastruktur	9
4.4	Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz	9
4.5	Immissionen	9
4.6	Bodenverhältnisse	10
4.7	Altlasten	10
4.8	Bodenfunde	11
4.9	Nichtdurchführung einer Umweltprüfung	11
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>12</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	12
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.1.4	Grünordnerische Festsetzungen	14
5.1.5	Festsetzungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	16
5.1.6	Ver- und Entsorgung	16
5.1.7	Kampfmittel	18
5.2	Planungsalternativen/Planungsvarianten	19
5.3	Örtliche Bauvorschriften	20
5.3.1	Material und Farbe	20
5.3.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	20
5.3.3	Anlagen zum Sammeln von Müll, Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	20
5.3.4	Solaranlagen	20
5.3.5	Fassadenbegrünung	21
5.3.6	Material von Stellplätzen	21

<b>6.</b>	<b>Gewichtung der unterschiedlichen Belange</b>	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung</b>	<b>22</b>
<b>9.</b>	<b>Gutachten und Unterlagen</b>	<b>23</b>

# 1. Anlass und Ziel der Planung

## 1.1 Anlass

Im August 2016 wurde vom Rat der Stadt Oldenburg der Masterplan für den Fliegerhorst beschlossen. Dieser Masterplan ist Grundlage für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes.

Dem Masterplan ist ein umfassender Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung vorausgegangen, der in den Dokumentationen zur Ideenphase, zu den Planungsgrundlagen, der Stadtwerkstatt und zum Masterplan festgehalten ist (siehe Anlage).

Bereits im Stadtentwicklungsprogramm 2025 (step2025) war der Fliegerhorst unter anderem für eine Wohnbebauung vorgesehen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes N-777 D wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung und Bebauung des Fliegerhorstes geschaffen. Der überwiegende Bereich ist bereits bebaut und mit Leben gefüllt.

Der etwas mehr als 9.090 Quadratmeter große Bereich rund um das ehemalige Offizierskasino konnte bislang jedoch noch keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Dazu wurde Anfang 2020 bereits ein Interessensbekundungsverfahren durchgeführt. Die Bekundungen der fünf ausgewählten Bewerber wurden im Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Digitalisierung und internationale Zusammenarbeit (AWiFö) und im Ausschuss für Stadtplanung und Bauen (ASB) im Oktober 2020 vorgestellt. Vier Bewerbungen hielten die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ein; der fünfte Bewerber forderte einen jährlichen Zuschuss der Stadt. Es wurden weitere Gespräche mit den Bewerberinnen und Bewerbern geführt. Alle Interessierten konnten sich keine rentable Realisierung ihres Vorhabens ohne Bebauungsplanänderung (Realisierungsmöglichkeit für einen weiteren Neubau) vorstellen. Das Interessensbekundungsverfahren wurde daher beendet, allen Bewerberinnen und Bewerbern wurde mit dem Hinweis auf ein mögliches weiteres Verfahren abgesagt. Das zweite Verfahren fand 2023 als Wettbewerbsverfahren statt. Trotz erfolgter Kampfmittelsondierung wurden keine Angebote abgegeben.

## 1.2 Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes ist das Bemühen der Stadt, das ehemalige Offizierskasino zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Um den Umbau und die Nachnutzung des Kasinos für Investoren attraktiv zu machen, soll ein zusätzliches Baufeld auf dem Grundstück ermöglicht werden und das Maß baulicher Nutzung auf das der angrenzenden Wohnbebauung erhöht werden. Zudem soll das

Nutzungsspektrum erweitert und verträgliche Nutzungen, wie sie in einem Wohngebiet zulässig sind, zugelassen werden.

Mittels örtlicher Bauvorschriften wird sichergestellt, dass das Planungsgebiet als Teil des Fliegerhorstes wahrnehmbar sein wird und sich in die bestehende Bebauung einfügt.

Mit der Änderung 1 des Bebauungsplanes 777 D werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes auf den Änderungsberiech geschaffen.

Da die vorliegende Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden kann und eine Grundfläche von weniger als 2 Hektar festgesetzt werden soll, kann das Verfahren nach § 13 Buchstab a BauGB angewandt werden. Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Zur Umsetzung des Planungszieles ist die Änderung 1 des Bebauungsplanes 777 D sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes 1996 (FNP '96) der Stadt Oldenburg vorgesehen.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes an der Straße zum Offizierskasino, die gleichzeitig die westliche Grenze des Plangebietes bildet. Die südliche Begrenzung ergibt sich durch den vorhandenen Entwässerungsgraben sowie die gewerblichen Hallen. Nördlich wird das Plangebiet durch einen Fuß- und Radweg begrenzt und östlich durch den Kleinen Bürgerbusch. Der Geltungsbereich umfasst 9.090 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Oldenburg.

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Stadtentwicklungsplanung

Der Fliegerhorst wird im Stadtentwicklungsprogramm 2025 (step2025) der Stadt Oldenburg als Zukunftsort Nummer 15 dargestellt. Hier werden verschiedene Zielaussagen formuliert:

- Konversion der brachgefallenen Fläche,
- Einbindung in den Stadtteil und in die Landschaft,
- Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe,
- Sicherung und Entwicklung prägender Grünelemente,
- Entwicklung von Sport-, Bewegungs- und Freizeitangeboten (in- und outdoor),
- Anbindung und verkehrliche Erschließung.

Das Wohnkonzept 2025 der Stadt Oldenburg zeigt ein zielgerichtetes und koordiniertes Vorgehen am Wohnungsmarkt in den kommenden

Jahren auf. Auch hier wird das Plangebiet als zukünftig zu entwickelnde Wohnbaufläche dargestellt.

Der Beteiligungsprozess für den Fliegerhorst formuliert für die Entwicklung des Areals 10 Leitziele, die in der Dokumentation weiter erläutert werden und die im Masterplan und bei der vorliegenden Planung - soweit auf Planungsebene möglich - Berücksichtigung fanden:

1. Vielfältige Baukultur
2. Erholungsqualität
3. Resilienz und Nachhaltigkeit
4. Zukunftsfähige Mobilität
5. Funktionszentren
6. Natur - Landschaft - Wasser
7. Soziale Durchmischung
8. Alleinstellungsmerkmale und Identität
9. Verflechtung mit der Umgebung
10. Experimentelle Räume

Grundlage für den vorliegenden Entwurf ist der Masterplan Fliegerhorst. Der Erarbeitung des Masterplanes Fliegerhorst ist ein umfassender Beteiligungsprozess in Form der Stadtwerkstatt, der Innovationscamps und der intensiven Öffentlichkeitsarbeit vorausgegangen. Hier wurden die Grundlagen für den Masterplan gelegt.

Die im letzten Schritt der Beteiligung vorgestellte sogenannte „Konsensvariante“ wurde redaktionell überarbeitet und als Masterplan vom Rat der Stadt Oldenburg am 22.08.2016 beschlossen. Es handelt sich bei diesem Masterplan um ein nach § 1 Absatz. 6 Nummer 11 Baugesetzbuch (BauGB) von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept, das für die Verwaltung handlungsleitend ist und auf Ebene der Bauleitplanung weiter konkretisiert wird.

Der Masterplan (Planzeichnung und Dokumentation) enthält neben der Dokumentation des Beteiligungsprozesses Aussagen zu/zur/zum

- städtebaulichen Struktur,
- öffentlichen Freiräumen,
- Wasserwirtschaft,
- Umnutzungsmöglichkeiten,
- Energiestrategie,
- Mobilitätskonzept.

Um den Masterplan umsetzen zu können, sind mehrere Stufen der Bauleitplanung (Aufstellung von Bebauungsplänen und Änderungen des Flächennutzungsplanes) erforderlich. Dies erfolgte in mehreren Bebauungsplanabschnitten zwischen 2017 und 2019 - beginnend mit dem Bereich Mittelweg/Brookweg. Die Entlastungsstraße zwischen Alexanderstraße und Ammerländer Heerstraße ist ebenfalls planerisch beordnet worden und wird kurzfristig rechtskräftig.

### 3.2 Preiswerter Wohnraum

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Oldenburg vom 13.02.2017 müssen bei Bauleitplanungen auf städtischen Grundstücken in Mehrfamilienhäusern 30 Prozent der Wohnungen für preiswerten Wohnraum vorgesehen werden. Dies gilt ab einer Größe von fünf Wohnungen pro Mehrfamilienhausgrundstück, das heißt von fünf Wohnungen müssen mindestens zwei Wohnungen (bei 30 % kaufmännisch von 1,5 auf 2 gerundet) preiswert sein. Ziel ist es, durch diese verbindliche Quotenregelung eine soziale Vielfalt der künftigen Bewohner zu schaffen und zu erhalten.

### 3.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan N-777D. Dieser setzt für den Änderungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke fest. Nördlich und westlichen angrenzend sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Südwestlich ist ebenfalls eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke festgesetzt. Südlich und östlich grenzt kein rechtskräftiger Bebauungsplan an das Plangebiet an.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1996, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 6. Juni 2014 stellt die Flächen des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche dar. Die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Lediglich ein kleiner Bereich im Südwesten ist ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke dargestellt. Der östlich angrenzende Kleine Bürgerbusch ist als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Der Brookweg ist als sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

### 3.5 Landschaftsrahmenplan

Seit Aufgabe des Fliegerhorstes wurde ein Großteil der Flächen der natürlichen Sukzession überlassen, so dass sich dort hohe Wertigkeiten ergeben haben. Im Landschaftsrahmenplan (LRP) der Stadt Oldenburg (Stand 11.2016) wird der Fliegerhorst daher als Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz bewertet. Für die Kampfmittelsondierung des Fliegerhorstes mussten große Teile des Baumbestandes gerodet werden. Mittlerweile ist dieser bereits fast vollständig bebaut, sodass aus heutiger Sicht eher eine geringe Bedeutung (Wst 2) vorliegen würde.

Beim angrenzenden Kleinen Bürgerbusch handelt es sich um ein Landschaftsschutzgebiet.

## 4. Bestandsbeschreibung

### 4.1 Städtebau

Das Plangebiet wird durch das ehemalige Offizierskasino (Gebäude Nr. 50) charakterisiert. Die prägenden Gehölzbestände, die breite Straße sowie die versiegelten Flächen mussten im Zuge der Kampfmittelsondierung entfernt werden.

Im unmittelbaren Umfeld des Kasinos ist in den letzten Jahren ein Mix aus Ein- Zwei, Reihen- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Stile entstanden. Die Grundstücke sind sparsam auf das jeweilige Objekt zugeschnitten.

### 4.2 Technische Infrastruktur

#### 4.2.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt nach Süden über die vorhandene Straße Zum Offizierskasino über den Mittelweg an den Brookweg. In Richtung Norden ist das Plangebiet über die Straßen Zum Offizierskasino und den Nelson-Mandela-Ring an die Alexanderstraße angeschlossen. Damit ist das Plangebiet an den restlichen Fliegerhorst sowie an zwei überörtliche Straßen, die den Verkehr entsprechend abführen können, hervorragend angebunden.

Ergänzend zur öffentlichen Verkehrsfläche bindet ein 5 m breiter Fuß- und Radweg (F+R) im Norden das Planungsgebiet an die übrigen Flächen des Fliegerhorstes an. Nach Süden ist das Gebiet durch eine private Verkehrsfläche (F+R) angebunden.

Ein begrünter, alleinartig auszubildender Fuß- und Radweg verbindet das Baugebiet mit dem Kleinen Bürgerbusch. Das Offizierscasino war in der historischen Planung über eine Sichtachse mit dem Denkmal im kleinen Bürgerbusch verbunden. Diese Idee wurde auch im Masterplan aufgegriffen und soll außerhalb dieser Bauleitplanung umgesetzt

Das Gebiet liegt in fußläufiger Entfernung der Bushaltestellen „Rauhehorst“ „Mittelweg“ und „Zum Offizierskasino“, die von den Linien 308, 310, 313, 322, 324, 329 und 330 bedient werden. Durch diese Linien ist eine Anbindung an die Innenstadt, an den ZOB sowie an das Einkaufscenter Famila gewährleistet.

#### 4.2.2 Entwässerung

Die Ofenerdieker Bäche ist in dem Bereich an das Plangebiet angrenzend bereits wieder geöffnet. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers kann in die Bäche eingeleitet werden.

Im Zuge der Neubebauung des Fliegerhorsts wurde ein neues Kanalnetz innerhalb der Straßenverkehrsflächen errichtet. Dieses

verfügt über ausreichend Kapazitäten um das anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen.

#### 4.2.3 Weitere Netzinfrastrukturen

Die Erschließung (Trinkwasser, Elektrizität, Abwasser etc.) erfolgt über den Mittelweg.

Im Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE Netz GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen und Standorten erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Diese Leitungen müssen bei weiterem Ausbau des Baugebietes gegebenenfalls verlegt werden.

#### 4.3 Soziale Infrastruktur

Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet.

#### 4.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz

Für den Planungsraum liegen eine Biotoptypenkartierung sowie faunistische Erhebungen vor, die im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes durchgeführt wurden. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Kleiner Bürgerbusch“.

Untersucht wurden im Planbereich als Teil des Fliegerhorstes folgende Tierartengruppen: Brutvögel, Gastvögel, Amphibien und Fledermäuse.

Der Bereich des ehemaligen Offiziersgartens war geprägt durch zum Teil standortfremde Koniferen. Im Zuge der Kampfmittelsondierung mussten diese jedoch entfernt werden.

#### 4.5 Immissionen

Im Hinblick auf die Belastung des Plangebietes mit Luftschadstoffen können Untersuchungsergebnisse herangezogen werden, die im Zusammenhang mit der Erstellung des Luftreinhalteplanes der Stadt Oldenburg gewonnen wurden. Danach besteht im Plangebiet nicht die Gefahr einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV.

Auch andere, möglicherweise nachteilige schädliche Umwelteinwirkungen, wie Lärmimmissionen oder Gefahren durch störfallrelevante Betriebe et cetera sind nicht ersichtlich.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht und keine Vorhaben realisiert werden,

die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen.

Es gibt weiterhin keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

#### 4.6 Bodenverhältnisse

Gemäß Landschaftsrahmenplan steht im Planbereich Podsol an, durch die militärische Nutzung ist von einer Überformung auszugehen.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen ist von einer Neuversiegelung auszugehen.

Dadurch werden Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre, den abiotischen wie auch den biotischen Bereich betreffend, unterbunden. Dies beeinflusst den Wasserhaushalt, die Grundwasserneubildung, das Stadtklima sowie die Pflanzen- und Tierwelt. Der Boden ist überwiegend zerstört und nicht regenerierbar.

Als Folgen der Flächenversiegelung werden die ökologischen Funktionen des Bodens, wie zum Beispiel Filter-, Ab-bau- und Pufferfunktion, für eingetragene Stoffe sowie als Vegetationsstandort erheblich gestört.

Die natürliche Bodenfunktion geht somit weitgehend verloren.

#### 4.7 Altlasten

Der ehemalige Fliegerhorst Oldenburg ist im Altlastenkataster der Stadt unter der Nr. 71 verzeichnet. Neben Rüstungsaltlasten ist auf dem Gesamtgelände auch mit Altlasten aus der langjährigen Nutzung als Flugplatz zu rechnen.

Die Oberfinanzdirektion Hannover (OFD) hat für diesen Standort ein Gutachten (Historisch-genetische Rekonstruktion HgR) durch das Ing.-Büro Mull & Partner erstellen lassen, in dem Altlastenverdachtsflächen, die sich aus der langjährigen Nutzung ergeben haben können, ermittelt wurden.

Im Plangebiet befindet sich nach Feststellung der Unteren Bodenschutzbehörde keine Kontaminationsfläche.

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass im Zuge von Erdarbeiten entsorgungspflichtiger Bodenaushub anfällt, da zum Beispiel ein flächendeckender Auffüllungshorizont oder bisher nicht bekannte, lokal begrenzte Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden können.

#### 4.8 Bodenfunde

Aus dem Plangebiet sind nach Aussage der Archäologischen Denkmalpflege nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, sollten folgende Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung enthalten.

#### 4.9 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes 777 D aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB ist ebenso wie die Ermittlung des Eingriffsumfanges gemäß § 1 a Absatz 3 BauGB nicht notwendig. Die Belange des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden entsprechend beachtet.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der in § 1 Absatz 6 BauGB genannten Anforderungen, wobei die Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen der Entwicklung von Wohnbauflächen dient. Damit wird die Konversion der ehemals militärischen Liegenschaft Fliegerhorst Oldenburg fortgeführt.

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Folgende Nutzungen sind gemäß § 4 Absatz 2 BauGB allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Bisher war der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und konnte in den letzten Jahren keiner neuen Nutzung zugeführt werden. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich bereits zwei Kindertagesstätten sowie eine kirchliche Einrichtung, sodass ein weiterer Bedarf an Gemeinbedarfsflächen nicht besteht. Mit der Überführung in ein allgemeines Wohngebiet werden Wohnnutzungen sowie weitere wohnverträgliche Nutzungen ermöglicht. Die zulässigen Nutzungen fügen sich in die umliegende Wohnbebauung ein. Zudem werden die Ziele des step 2025 und des Masterplanes Fliegerhorst umgesetzt und der Nachfrage nach weiteren Wohnungen im Stadtgebiet entsprochen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden von der Nutzung ausgeschlossen, da sie zum einen ein hohen Flächenverbrauch mit sich bringen und zum anderen ein zu hohes Verkehrsaufkommen im Plangebiet erzeugen würden. Für diese Nutzungen sind andere Standorte im Stadtgebiet besser geeignet.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß baulicher Nutzung gemäß § 16 BauNVO orientiert sich im WA<sub>1</sub> im Wesentlichen an dem bestehenden Offizierskasino. Hier sind weiterhin maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl

(GRZ) wird von 0,2 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 auf 0,8 erhöht. Dies ist erforderlich, um später eine Grundstücksteilung zu ermöglichen. Das Maß baulicher Nutzung entspricht damit dem der angrenzenden Wohnbebauung.

Es gilt die offene Bauweise. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig, die höchstens 50 m betragen dürfen.

Für das WA<sub>2</sub> werden drei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 11,0 Metern zugelassen. Damit wird die zukünftige Höhenentwicklung unter der des bestehenden Offizierskasinos begrenzt und die Wahrnehmung des Gebäudes als historischer Gebäudebestand des Fliegerhorstes gesichert. Gleichzeitig wird bei einer Dreigeschossigkeit eine großzügige und effiziente Nutzbarkeit der Baufläche ermöglicht. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt und harmonisiert somit dem nördlichen Bereich des Plangebiets sowie mit den übrigen angrenzenden Wohnbaugebieten. Zur vollen Ausnutzbarkeit der drei Vollgeschosse wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Das Maß baulicher Nutzung stimmt mit den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO überein. Somit wird eine flexible und zukunftsfähige Bebauungsmöglichkeit sichergestellt, die im Einklang mit den benachbarten Wohngebieten steht.

Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie von Nebenanlagen § 14 BauNVO und ihren Zuwegungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Dadurch soll insbesondere die Anlage von ausreichend überdachten Stellplätzen für Fahrräder sowie eine attraktive Wegebeziehung zwischen dem Alt- und dem Neubau ermöglicht werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt (B). Dieser befindet sich südwestlich des ehemaligen Offizierscasino und ist in der Planzeichnung markiert (8,49 m über NHN - Normalhöhennull).

### 5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Absatz 1 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt sich im WA<sub>1</sub> im Wesentlichen auf das Offizierscasino. Lediglich sollen kleinere (technische) Anbauten ermöglicht werden, um das Kasino in seiner ursprünglichen Form zu erhalten. Das Baufeld im WA<sub>2</sub> wird als gedrehtes U angelegt, sodass ein Innenhof und vielfältige Blickbeziehungen zwischen dem Kasino und dem Neubau entstehen können.

Um untergeordnete Gebäudevorsprünge zu ermöglichen, kann das Überschreiten der Baugrenzen für Eingangsüberdachungen,

Treppenhäuser, Balkone, überdachte Terrassen und Erker ausnahmsweise um bis zu 1 Meter auf bis zu einem Drittel der Gebäudebreite gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO zugelassen werden.

Um eine flexible Arrondierung der Außenanlagen zu ermöglichen und bei Bedarf anpassen zu können, sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen überdachte Fahrradabstellanlagen, größere Stellplatzanlagen sowie Nebenanlagen zulässig.

#### 5.1.4 Grünordnerische Festsetzungen

##### Grünflächen

Das Gebiet wird im Nordosten durch eine Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern eingefasst. Hierbei handelt es sich um die Ausläufer einer Wallhecke. Wallhecken sind historische Wälle, die mit Bäumen und Sträuchern versehen und gemäß § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützt sind. Somit ist dieser Bereich entsprechend zu erhalten und zu schützen. Nutzungseinschränkungen gibt es hier aufgrund möglicher Kampfmittel (siehe Kapitel 5.1.6), so dass diese Fläche bereits eingezäunt wurde und somit nicht zugänglich ist. Eine Kampfmittelsondierung ist in diesem Bereich nicht erfolgt, da dies die Fällung dieser markanten Bäume zur Folge gehabt hätte.

##### Einfriedungen

Weitere grünordnerische Festsetzungen betreffen Einfriedungen aus standortheimischen Sträuchern, um attraktive private Vorgartenbereiche zu schaffen, die sich im Hinblick auf die Art (Hainbuche), Höhe und Blickdurchlässigkeit einheitlich darstellen. Bauliche Einfriedungen sind daher entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Anstelle baulicher Einfriedungen werden in diesem Bereich Lebendhecken heimischer Arten angestrebt. Ziel dieser Festsetzung ist es, den Charakter begrünter und offener Vorgartenbereiche zu sichern. Vor allem blickdichte Zäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen würden sich, aufgrund des reduzierten Straßenquerschnittes, negativ auf das Plangebiet auswirken, indem sie dem öffentlichen Verkehrsraum einen beengenden Charakter geben.

##### Stellplätze

Stellplatzanlagen ab einer Größe von vier Stellplätzen sind durch Eingrünungen der Sicht zu entziehen. Ziel dieser Festsetzungen ist es, den gewünschten Charakter durchgrünter Vorgartenbereiche zu verstärken. Zudem ist je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Dies dient der Durchgrünung des Quartiers und steigert die Aufenthalts- und Lebensqualität. Zum

anderen wird hierdurch das Kleinklima durch Frischluftschneisen verbessert und dient der Hitzereduzierung in den Sommermonaten.

## Gründächer

Flachdächer und flach geneigte Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie zum Beispiel eine starke Aufheizung im Sommer oder ein sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Am wirkungsvollsten und mit dem geringsten Aufwand kann dem durch eine Begrünung solcher Dächer begegnet werden. Zudem tragen diese zur Kühlung der Gebäude an Hitzetagen, Reduzierung des Rückhaltevolumens von Regenwasser bei Starkregenereignissen und dem Erhalt der Biodiversität bei.

Im allgemeinen Wohngebiet sind daher die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° Dachneigung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB zu begrünen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünung können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (zum Beispiel bei Dachflächen für Belichtungszwecke).

### 5.1.5 Festsetzungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Die Auswirkungen und Folgen des Klimawandels – insbesondere Starkregenereignisse und Hitzeperioden nehmen in einer immer enger werdenden Häufigkeit zu und sind immer stärker spürbar. Um die Folgen zu minimieren beziehungsweise abzufedern werden im Plangebiet entsprechende Maßnahmen gemäß § 9 Absatz 1 Satz 15a BauGB getroffen.

Zur Reduzierung des Risikos der Überflutung von Wohnungen ist die Oberkante Fertigfußboden mindestens 0,25 Meter über der Geländeoberkante zu errichten.

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, um dies zu einem späteren Zeitpunkt für die Gartenbewässerung oder als Brauch- und Nutzwasser nutzen zu können. So kann die Ressource Grundwasser eingespart werden.

Mindestens 15 Prozent der Grundstücksfläche sind mit heimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbäumen beziehungsweise (Obst-) Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. So entstehen größere zusammenhängende bepflanzte Grünflächen in den Wohngebieten, die zur Verbesserung des Kleinklimas durch Frischluftschneisen beitragen.

### 5.1.6 Ver- und Entsorgung

#### Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers kann über das neu verlegte Kanalnetz des OOWV in der Straße Am Offiziersheim erfolgen. Die Kanalanlagen befinden sich nicht im Bereich

einer Trinkwasserschutzzone des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld.

Die Oberflächenentwässerung ist auf die Ofenerdieker Bäke ausgerichtet. Dieses Gewässer wurde im Bereich des ehemaligen Fliegerhorstgeländes mittlerweile offengelegt und renaturiert. Im Zuge der Entwicklung des Masterplanes für den Fliegerhorst wurde die Aufweitung des neuen Gewässerprofils zur Nutzung als Retention abgestimmt.

Zur Aktivierung der Retention wurde im Auslaufbereich Ofenerdieker Bäke - Verlängerung Mittelweg ein Drosselbauwerk errichtet.

#### Grundwasserabsenkungen

Sollten im Rahmen der Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, um z. B. Keller zu erstellen, so ist für die Absenkung eine Erlaubnis erforderlich. Hierzu ist die Stadt Oldenburg (Untere Wasserbehörde) zu kontaktieren. Es muss im Rahmen der erforderlichen Gesamtplanung betrachtet werden, ob durch die Gebietsentwässerung eine Beeinflussung des vorhandenen Grundwasserspiegels stattfindet.

#### Grundstücksentwässerungsanlagen Dritter

An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Vorflutgraben. Dieses in westlicher Richtung verlaufende Gewässer nimmt die Regenwasserabflüsse von Gebäuden an der Straße Brookweg sowie eines Trafohäuschens der EWE im Kleinen Bürgerbusch auf. Es mündet in der Straße Mittelweg in dem dortigen Regenwasserkanal des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Gewässer dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Erholungsraum für die Bevölkerung und als Trinkwasserresource. Dementsprechend hat der Gewässerschutz als Teil des Umweltschutzes eine besondere Bedeutung. Nach den Grundsätzen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Gewässer so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen und dass jede vermeidbare Beeinträchtigung unterbleibt.

#### Löschwasser

Für das Baugebiet ist die Löschwasserversorgung gemäß der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches eingetragener Verein) sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf ist mit mindestens 96 Kubikmetern zu bemessen. Unterflurhydranten nach DIN 3221, Teil 1, sind in einem Abstand von nicht mehr als 140 Meter vorzusehen. Die neuen Planstraßen sind so zu bemessen, dass diese für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast

von mindestens 10 Tonnen befahren werden können. Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen der Feuerwehr (Niedersächsisches Ministerialblatt Nummer 35 q/2012) sind zu beachten und anzuwenden.

#### 5.1.7 Kampfmittel

Es liegen für das Gebiet des Fliegerhorstes technische Erkundungen zur Kampfmittelbelastung vor.<sup>1</sup> Im Zuge der Kampfmittelsondierung vom 10.07.2017 bis 04.04.2019 wurde insgesamt eine Gesamtfläche von circa 39 Hektar sondiert und im Rahmen einer Volumenberäumung maschinell umgesetzt und mittels Siebanlage separiert. Der unmittelbare Bereich rund um das Offizierskasino wurde von der Sondierung jedoch ausgenommen. Im Zuge der Räummaßnahme wurden unterschiedliche Kampfmittel auf dem Gelände gefunden und abtransportiert beziehungsweise wurden aufgrund fehlender Transportfähigkeit auf der Räumfläche durch Sprengung vernichtet.

Mit Abschluss der Arbeiten kann seitens der HKB GmbH<sup>1</sup> bestätigt werden, dass die Kampfmittelfreiheit gemäß ATV DIN 18232, Abschnitt 3.4.2 VOB/C gegeben ist.

Am 13.09.2022 wurde der ausstehende Bereich rund um das Offizierskasino ebenfalls umgesetzt und mittels Raster- / Tiefensondierung von der Schollenberger Kampfmittelbergung GmbH sondiert und freigegeben.<sup>2</sup>

Es wird gemäß ATV DIN 18299 Abschnitt 0.1.17 VOB/C darauf hingewiesen, dass trotz fachgerechter Untersuchung und Beräumung nach den anerkannten Regeln der Technik und den gesetzlichen Vorgaben nicht auszuschließen ist, dass sich auf den untersuchten Böden weiterhin Kampfmittel befinden. Bei jeglichem Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln ist deshalb die zuständige Behörde zu benachrichtigen und sind die Bauarbeiten einzustellen.

Die mit Bäumen bewachsende Fläche am nordöstlichen Planungsrand „Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern“ gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB wurde nicht sondiert. Bei Sondierungsmaßnahmen ist es nicht möglich, Einzelbäume zu erhalten, da sich unter diesen noch Kampfmittel befinden könnten. Da dieser Bereich aus Gründen des Baumerhalts nicht sondiert wurde, ist diese Fläche aus Sicherheitsgründen eingezäunt. Muss hier ins Erdreich eingegriffen oder müssen Bäume gepflegt werden, so darf dieses nicht ohne baubegleitende Fachaufsicht und eine baubegleitende Kampfmittelsondierung erfolgen.

---

<sup>1</sup> HKB GmbH (2020): Kampfmittelsuche und –Bergung im Bereich des B-Planes N-777 D auf dem Fliegerhorst Alexanderfeld in Oldenburg. Hamburg

<sup>2</sup> Schollenberger Kampfmittelbergung GmbH (2022) Fliegerhorst Oldenburg Gebäude 50 Offizierskasino, Celle

## 5.2 Planungsalternativen/Planungsvarianten

Der Erarbeitung des Masterplanes Fliegerhorst ist ein umfassender Beteiligungsprozess in Form der Stadtwerkstatt, der beiden Innovationscamps I und II und der intensiven Öffentlichkeitsarbeit vorausgegangen. Hier wurden die Grundlagen für den Masterplan gelegt. Zudem wurden auch mehrere Planungsalternativen für das Gebiet des Fliegerhorstes und für den Bereich des vorliegenden Baugebietes Zum Offiziersheim / am Mittelweg diskutiert.

Die Teilnehmenden wurden darüber informiert, wie sich die 10 Leitsätze aus der ersten Beteiligungsphase in Szenarien und Varianten umsetzen lassen.

Zunächst wurden drei grobe Szenarien für den Fliegerhorst entworfen:

- Szenario 1 „Grüne Finger zum Fliegerhorst“
- Szenario 2 „Aktiver Grünsaum um den historischen Fliegerhorst“
- Szenario 3 „Zentraler Park an der Bäche zwischen Fliegerhorst und Brookweg“

Szenario 3 wurde ausgewählt und auf dieser Basis wurden drei konkretere Varianten ausgearbeitet:

- Variante 1 „Die Identität des Fliegerhorstes“ - für den Bereich des Plangebietes am Mittelweg ist in dieser Variante eine stärkere Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen; zudem sind alle Gebäude des Fliegerhorstes streng Nordwest-Südost ausgerichtet.
- Variante 2 „Vielfältige Inseln in der Landschaft“ - für den Bereich des Plangebietes am Mittelweg ist hier eine stärkere Verdichtung vorgesehen, den Übergang zu den vorhandenen Mehrfamilienhäusern bilden Reihenhäuser.
- Variante 3 „Bunter junger und entschleunigter Stadtteil in einer vernetzten Landschaft“ - für den Bereich des Plangebietes am Mittelweg ist in dieser Variante eine überwiegende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Aus diesen drei Varianten wurde eine Konsensvariante für den gesamten Fliegerhorst erarbeitet, die die besten Elemente der drei Varianten in sich vereinigt. Dieses Ergebnis findet sich auch im Masterplan wieder.

Damit wurde der Grundstein für die Entwicklung des Fliegerhorstes gelegt. Für das Plangebiet wird somit auch eine bauliche Entwicklung forciert. Die Schaffung zusätzlicher Rechte ist erforderlich, um diesem Ziel nachzukommen. Andernfalls läuft das Plangebiet Gefahr, weiterhin leer zu stehen und auch zukünftig keiner neuen Nutzung zugeführt werden zu können.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Der Fliegerhorst weist eine markante Struktur auf und ist neben den Gebäuden geprägt von der Nähe zu naturräumlich interessanten Bereichen.

Durch gestalterische Festsetzungen in Form von örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass der Fliegerhorst auch mit ergänzenden neuen Gebäuden weiterhin erkennbar bleibt und „Grünelemente“ den Fliegerhorst weiterhin charakterisieren.

#### 5.3.1 Material und Farbe

Da das Stadtbild in besonderem Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt wird, werden insbesondere für die Farbgestaltung und das Material der Dacheindeckung sowie für die Fassaden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Um auch bei unterschiedlichen Haustypen ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen, werden Material und Farbgebung festgelegt. Für Dacheindeckungen werden daher nicht glänzende, rote, rotbraune oder graue Materialien festgesetzt, um eine harmonische Integration neuer Gebäude insbesondere mit dem direkt angrenzenden ehemaligen Offizierskasino zu erzielen. Die mit dieser örtlichen Bauvorschrift ermöglichten Farben harmonisieren ebenfalls mit den bestehenden Dacheindeckungen des Fliegerhorstes.

#### 5.3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu nutzen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Dies ist bereits in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geregelt und verfolgt das Ziel, die Biodiversität aufrecht zu erhalten, den natürlichen Versickerungsprozess des anfallenden Regenwassers zu unterstützen und eine übermäßige Aufheizung des Bodens in den Sommermonaten zu reduzieren.

#### 5.3.3 Anlagen zum Sammeln von Müll, Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Mülltonen und Müllbehälter sind durch Einhausungen oder Eingrünungen der Sicht zu entziehen. Werden Einhausungen gewählt, sind diese intensiv durch Hecken oder Kletterpflanzen zu begrünen. Außerdem sind Stellplätze und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie Fuß- und Radwege mit standortheimischen Gehölzen entsprechend der Gehölzliste zu begrünen. Ziel dieser Festsetzungen ist es, den gewünschten Charakter durchgrünter Vorgartenbereiche zu verstärken.

#### 5.3.4 Solaranlagen

Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche von Dächern mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

(Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten. Abzuziehen sind notwendige technische Dachaufbauten, Flächen für Belichtung, die Dachflächen von Dachgauben sowie ein notwendiger Randbereich zur Dachkante und zum Nachbarhaus, der gegebenenfalls freigehalten werden muss.

Die Solarfestsetzung trägt zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz bei. Sie erfüllt dabei insbesondere die städtebauliche Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 f BauGB).

#### 5.3.5 Fassadenbegrünung

Fassaden sind zu mindestens 20 Prozent mit Rankpflanzen zu begrünen. Dadurch kann die Aufheizung der Gebäude in den heißen Sommermonaten reduziert und die Produktion von Sauerstoff erhöht werden.

Begrünte Fassaden verbessern die mikroklimatischen Verhältnisse am Gebäude selbst. Die thermischen Effekte liegen hauptsächlich in der Abmilderung von extremen Temperaturen im Jahresverlauf: Sie wirken isolierend und vermindern hauptsächlich das Aufheizen der Außenfassade bei intensiver Sonneneinstrahlung im Sommer, aber auch den Wärmeverlust durch Windabbremmung im Winter. Dadurch kann ein ausgeglichenes Raumklima geschaffen werden.

Da der Charakter des bestehenden Offizierskasinos erhalten bleiben soll, ist diese Bauvorschrift nicht zwingend auf das Bestandsgebäude anzuwenden.

#### 5.3.6 Material von Stellplätzen

Zur Verbesserung des Oberflächenabflusses sind Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material (Fugenpflaster, Rasengitterstein) herzustellen. Damit wird entsprechend § 9 Absatz 4 NBauO Nachdruck verliehen.

## 6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange

Aufgrund der in den letzten Jahren steigenden und alternden Bevölkerungszahl innerhalb der Stadt Oldenburg und angesichts der weiteren Zunahme aus zu erwartenden Wanderungsbewegungen stellt die Bereitstellung von ausreichenden Wohnbauflächen eine zentrale Entwicklungsaufgabe der Stadt Oldenburg dar. Im Rahmen der Änderung dieses Bebauungsplanes hat der städtebauliche Aspekt, das heißt die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in einem durch das step2025 und das Wohnkonzept 2025 definierten Bereich zur Sicherung der Wohnraumversorgung daher eine sehr hohe Priorität gegenüber den übrigen betroffenen Belangen. Zu diesen zählen insbesondere die Belange des Naturschutzes, des Landschaftsschutzes und des Artenschutzes.

In städtebaulicher Hinsicht wird das Plangebiet zu einer Verbesserung der Wohnraumversorgung insbesondere für ältere Bevölkerungsgruppen beitragen.

## 7. Städtebauliche Daten

<b>Gesamtfläche</b>	<b>circa 9088 Quadratmeter</b>
Allgemeines Wohngebiet gesamt	circa 8583 Quadratmeter
davon allgemeines Wohngebiet WA <sub>1</sub>	circa 4183 Quadratmeter
davon allgemeines Wohngebiet WA <sub>2</sub>	circa 4400 Quadratmeter
Öffentliche Grünfläche/Erhaltfläche:	circa 505 Quadratmeter

## 8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Es entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Kosten für den Verwaltungsaufwand der Verfahrensabwicklung, die Planung und eventuell für im weiteren Verlauf noch notwendig werdende Gutachten.

Durch den beabsichtigten Verkauf des Grundstücks mit Offizierskasino werden Einnahmen generiert. Zudem wird ein Teil der entstandenen Verwaltungskosten im Städtebaulichen Vertrag dem Investor auferlegt. Darüber hinaus anfallende Verwaltungskosten sind von städtischer Seite zu tragen.

## 9. Gutachten und Unterlagen

- Masterplan Fliegerhorst Zukunftsplan 2030+ Planzeichnung, Stand Ratsbeschluss 22.08.2016.
- Dokumentation Masterplan, Stand Ratsbeschluss 22.08.2016.
- Stadtentwicklungsprogramm step2025, Stand April 2014
- Landschaftsrahmenplan, Stand November 2016
- Entwässerungskonzept des OOWV, Stand März 2017.
- Ingenieurgesellschaft Nordwest (2017): Fliegerhorst Oldenburg Fortführung des Entwässerungskonzeptes Regenwasser. Oldenburg
- HKB GmbH (2020): Kampfmittelsuche und –Bergung im Bereich des B-Planes N-777 D auf dem Fliegerhorst Alexanderfeld in Oldenburg. Hamburg
- Schollenberger Kampfmittelbergung GmbH (2022): Fliegerhorst Oldenburg Gebäude 50 Offizierskasino, Celle.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den \_\_\_\_\_