



Bebautes Grundstück (ehemaliges Offizierskasino) Baugebiet Mittelweg/Fliegerhorst (N-777 D Änderung Nummer 1)

Bauen und Wohnen in Oldenburg (Oldb)



Foto: Stadt Oldenburg

Wirtschaftsförderung Stadt Oldenburg
Fachdienst Liegenschaften
Industriestraße 1 c, 26121 Oldenburg
Herr Kai Heptner, Zimmer 1.06, Telefon 0441 235-2683
wohnbau@stadt-oldenburg.de





Inhalt

Präambel.....	1
Grundstücksangebot	2
Zielgruppe	2
Ziel	2
Lage	2
Grundstücks- sowie Gebäudeangaben.....	3
Kaufpreis beziehungsweise Erbbauzins	4
Erschließung/Planungsstand	5
Kampfmittelräumung und Bodenbeschaffenheit	5
Grundstücksvergabe	6
Mindeststandards	6
a) Bebauungsplan.....	6
b) Gestaltung	7
c) Nutzung und Betrieb	7
d) Klima und Energie	8
e) Mobilität	8
f) Wassermanagement.....	10
g) preiswerter Wohnraum	11
Angebotsunterlagen	11
Angebotsabgabe	12
Ansprechpartner.....	12
Anlagen – Vergabekriterien, Bebauungsplan N-777 D, Entwurf 1. Änderung Bebauungsplan N-777 D, Grundrisse, Vergaberichtlinie	12





Präambel

Der neue Stadtteil Fliegerhorst wird ein Stadtteil zum Leben und Arbeiten: mit umfangreicher Infrastruktur von Parkanlagen bis hin zu Kindergärten, einer Schule und sozialen Einrichtungen.

Den einzelnen Planungen zum Fliegerhorst ist ein umfassender Beteiligungsprozess vorausgegangen. Dessen Ziele finden sich im Masterplan Fliegerhorst wieder und sollen bei der Umsetzung der Pläne berücksichtigt werden.

Identität: Der Fliegerhorst soll zu einem innovativen Stadtteil entwickelt werden, in dem die besondere Geschichte des Ortes ablesbar ist.

Städtebauliche Struktur: Die städtebauliche Struktur orientiert sich an den vorhandenen Wegen und ehemaligen Gebäuden des Fliegerhorstes. Sie soll sich auch in der neuen Bebauung widerspiegeln, um dem Stadtteil eine eigene Identität zu geben. Neue Gebäude sollen sich in dieser Gestaltung wiederfinden.

Baukultur: Bei der Entwicklung des Fliegerhorstes soll ein zentrales Stadtquartier entstehen, das sich durch Kompaktheit und Nachhaltigkeit auszeichnet, städtebaulich wie architektonisch hohen Ansprüchen gerecht wird und differenzierte, urbane Räume schafft. Das Quartier Fliegerhorst wurde strukturell durch seine baulichen Bestandsstrukturen geformt, von denen nur wenig Originalsubstanz erhalten werden kann. Ziel ist es daher, die bauliche Ablesbarkeit der historischen Bestände im Gegenüber mit den Neubauten zu fördern.

Freiraum: Öffentliche Grünflächen und Parks dienen der Erholung und der Natur im neuen Stadtteil. In den Randbereichen wurde der alte Baumbestand erhalten und dient als „Grüne Lunge“ des Fliegerhorstes.

Energie: In energetischer Hinsicht sollen die Gebäude auf dem Fliegerhorst zukunftsweisend sein und über eine innovative und regenerative Energieversorgung verfügen.

Mobilität: Der Stadtteil soll zu einem autoarmen Quartier entwickelt werden. Neue Formen der Mobilität wie zum Beispiel Elektrofahrzeuge, Carsharing oder Lastenfahrräder sollen im neuen Stadtteil etabliert werden. Hier dominieren Fahrradständer anstelle von PKW-Stellplätzen das Erscheinungsbild. Zudem gibt es ein ausgedehntes Fuß- und Radwegenetz und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, um Alternativen zum PKW zu bieten.

Wohnen: Eine ausgewogene soziale Durchmischung ist der Stadt Oldenburg in dem neuen Stadtteil Fliegerhorst wichtig. Hier sollen Menschen unterschiedlichen Alters und Einkommens sowie unterschiedlicher Herkunft leben. Es gibt ein Nebeneinander von Einfamilienhäusern und mehrgeschossigem Wohnungsbau in unterschiedlichen Eigentumsformen.

Klimaanpassung und Wassermanagement: Wasser soll im Stadtteil Fliegerhorst gesammelt werden, um Überflutungen im Stadtnorden zu vermeiden. Neben den Grünflächen sollen die Gebäude einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten und zum Beispiel begrünt werden.



Grundstücksangebot

Wichtiger Hinweis

Dieses Exposé enthält Mindeststandards sowie Vergabekriterien für die Vergabe des Grundstücks. Konzepte, die diese Standards und Kriterien nicht berücksichtigen oder aufgrund rechtlicher Vorgaben nicht realisierbar sind, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Zielgruppe

Das Angebot richtet sich an Investorinnen und Investoren sowie Bauträger. Das Bieterverfahren ist eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten.

Das Auswahlverfahren ergibt sich nach der Richtlinie Nummer 3 der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Ketten- und Reihenhäuser und für ausgewählte Flächen.

Ziel

Das Grundstück befindet sich an der Straße Zum Offizierskasino 10. Auf dem Grundstück selbst befindet sich das ehemalige Offizierskasino, welches 1936 in massiver Bauweise erbaut wurde. Ziel ist es, das stark sanierungsbedürftige ehemalige Kasino zu erhalten, zu sanieren, einer neuen Nutzung zuzuführen und durch einen separaten Neubau zu ergänzen.

Lage



Lageplan, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Stadt Oldenburg (Oldb), Fachdienst Geoinformation und Statistik



Das Grundstück befindet sich auf dem Gelände des Fliegerhorstes. Der ehemalige Fliegerhorst liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Oldenburg und grenzt unmittelbar an den Landkreis Ammerland. Im Osten des Grundstücks befindet sich der „Kleine Bürgerbusch“.

Weiter liegt es im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Fliegerhorst Oldenburg“. Der nächstliegende Autobahnanschluss Bürgerfelde (A293) ist circa 2,3 Kilometer entfernt. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt circa 4,6 Kilometer. Die nächste ÖPNV-Haltestelle befindet sich an der Straße Brookweg und zukünftig direkt im nördlich angrenzenden Quartier „Fliegerhorst“.

Die genaue Lage des Grundstücks entnehmen Sie bitte dem anliegenden Lageplan.

Grundstücks- sowie Gebäudeangaben

Das bebaute Wohnbaugrundstück Flurstück 250/21, Flur 2 der Gemarkung Oldenburg hat eine Größe von circa 8.618 Quadratmeter.

Im südlichen Bereich des Grundstücks entsteht durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes N-777 D ein neuer Bauteppich mit circa 1.412 Quadratmetern Größe. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes N-777 D wurde politisch beschlossen. Der nächste Verfahrensschritt, die Veröffentlichung, ist für das 3. Quartal 2024 geplant.

Grundidee der Planung ist es, die ursprünglich sehr großzügig um das Offizierskasino festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche auf das eigentliche Gebäude zu reduzieren und im Gegenzug eine neue überbaubare Grundstücksfläche südlich des Offizierskasinos festzusetzen. Diese ist so zugeschnitten, dass vom Wendehammer aus gesehen nach wie vor, der Eindruck eines Gartens vermittelt wird. Um diesen Eindruck zu verstärken, sollen an der westlichen Grenze des Grundstücks sieben Einzelbäume gepflanzt werden.

Betrug die bisher durch die Baugrenze definierte Fläche 3.063 Quadratmeter, so beträgt sie nach der 1. Änderung nur noch 2.940 Quadratmeter. Das neue Baufenster zieht die exakte Figur des Offizierskasinos nach, während das neue südliche Baufenster so gelegt wurde, dass zwischen Alt- und Neubau noch ein großzügiger Gartenbereich bestehen bleiben kann.

Das Kasino wurde 1934 bis 1936 errichtet. Es war ein deutschlandweiter Bautyp: Offiziersheim, der je nach Standortgröße entsprechend skaliert wurde. Ein verwinkeltes Satteldach sitzt ab Oberkante Erdgeschoss über der roten Klinkerfassade.

Das Gebäude kann durch zwei sich im 90 Grad-Winkel schneidende Achsen mit einer Kreuzform im Grundriss beschrieben werden. Dem Haupteingang auf der Nordwestseite folgt der Empfangsbereich, in der Achse Richtung Nordosten schließt sich ein großes Foyer an, dahinter befinden sich die große Küche und dahinter Wirtschafts- beziehungsweise Verwaltungsräume. Der Nordwest-Südost-Achse folgend beginnt das Gebäude mit der Bar und verschiedenen Räumen und Gängen, die mit dem Foyer als Südostbegrenzung einen Innenhof umschließen. An das Foyer in Richtung Südosten folgt ein großer Saal.

Das Kasinogebäude ist voll unterkellert, Zugang bietet eine Treppe im Empfangsbereich sowie eine weitere im Wirtschaftstrakt. Auf der Nordostseite des großen Saals führt eine Außentreppe in den Luftschutzbereich des Kellers unter dem Saal.

In der Nordost-Südwest-Achse des Kasinos liegt ein zentraler Flur, der die Technik- und Lagerräume sowie den Luftschutzkeller unter dem großen Saal erschließt.

Das Dachgeschoss bietet in der Nordost-Südwest-Achse diverse kleinere Räume, Bäder und Garderoben. Über dem Foyer war eine Orchesterempore ausgebaut, offen nach Südosten in





den Luftraum des großen Saales. Die Northwest- und Nordostseite des nordwestlichen Bauteils werden vom Dachboden eingenommen.

In der Nordost-Südwest-Achse liegen große Dachböden im 2. Obergeschoss und über dem großen Saal Richtung Südosten.

Die Außenwände des Gebäudes wurden aus rotem Klinker gemauert. Innen herrschen Holzpaneele und strukturierter Wandputz vor. Die Böden der Präsentationsräume bestehen aus unterschiedlichen Fliesenarten, meist aus Naturstein, andere wiederum aus Eichenstabparkett. Der Kellerboden ist überwiegend mit grauer Farbe beschichtet. Außenfensterrahmen und Türen bestehen aus weiß beschichtetem Holz.

Der Sockel des Gebäudes ist umlaufend aus Klinkersteinen erstellt worden.

Die Sanitärbereiche sind gefliest worden. Mindestens eine Modernisierung der Wand- und Bodenfliesen erfolgte seit der Errichtung des Gebäudes. Im Obergeschoss sind die kleinen Herbergsräume durchgehend mit Raufasertapete tapeziert und mit Dispersionsfarbe beschichtet worden. Die Kellerwände sind gemauert, die Sohlen und Decken aus Beton. Auch die Decke zum Obergeschoss besteht aus Beton. Eine Ausnahme bildet der große Saal, dessen Decke (zum Dachboden) aus Holz gebaut wurde.

Kaufpreis beziehungsweise Erbbauzins

Der Kaufpreis für die circa 8.618 Quadratmeter große Grundstücksfläche beträgt einschließlich des sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrages sowie des Baukostenzuschusses an den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) 198 Euro pro Quadratmeter.

Ein Wert für das Bestandsgebäude wird nicht angesetzt.

Wahlweise kann das Grundstück über einen Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 60 Jahren vergeben werden. Der Erbbauzins wird an den Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste Deutschland, Wirtschaftsbereich „Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbereich“ (vgl. Statistisches Bundesamt, 2023)¹, gebunden. Die erste Anpassung des Erbbauzinses kann frühestens nach Ablauf von drei Jahren vorgenommen werden. Verändert sich der Index gegenüber dem Stande für den Monat Juli des jeweiligen Jahres der Bestellung des Erbbaurechtes um mehr als zehn Prozent nach oben oder nach unten, erhöht beziehungsweise verringert sich der Erbbauzins im gleichen prozentualen Verhältnis, in dem sich der Index verändert.

Der Erbbauzins beträgt 2,5 Prozent und wird auf den Kaufpreis in Höhe von 198 Euro pro Quadratmeter abzüglich des Baukostenzuschusses an den OOWV berechnet. Hierdurch ergeben sich jährliche Zinsen in Höhe von 4,43 Euro pro Quadratmeter. Der Baukostenzuschuss ist bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages als Einmalzahlung fällig und beträgt 21 Euro pro Quadratmeter.

¹ Statistisches Bundesamt (2023): Bruttoverdienste und Arbeitszeiten, Ergebnisse für April 2023 <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Verdienste-Branche-Berufe/Tabellen/vierteljaehrliche-verdienste.html> [abgerufen am 15.03.2023]



Erschließung/Planungsstand

Der Bebauungsplan ist noch nicht rechtskräftig aber Grundlage der zukünftigen Bebauung. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes N-777 D wurde politisch beschlossen. Der nächste Verfahrensschritt, die Veröffentlichung, ist für das 3. Quartal 2024 geplant.

Die Erschließung ist über die Straße Zum Offizierskasino gesichert. Das Grundstück wird als „voll erschlossen“ verkauft.

Da die Sanierung im sogenannten Vollverfahren nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird, fallen Ausgleichsbeträge für die rein sanierungsbedingte Wertsteigerung der Grundstücke an. Dieser Ausgleichsbetrag sowie der Baukostenzuschuss an den OOWV sind bereits im Kaufpreis enthalten und mit dessen Zahlung abgelöst. Bei einer Vergabe im Erbbaurecht sind die Ausgleichsbeträge ebenfalls im Erbbauzins enthalten. Der Baukostenzuschuss hingegen ist bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages als Einmalzahlung fällig und beträgt 21 Euro pro Quadratmeter.

Mit dem Grundstückskauf fallen für jedes Grundstück zusätzliche Kosten für den Notar, das Amtsgericht und die Verlegung der Hausanschlüsse an. Zudem ist die Grunderwerbsteuer an das Finanzamt zu entrichten. Die notwendigen Versorgungsanschlüsse der Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Fernwärme und Trinkwasser) und die Versorgung mit weitergehender Infrastruktur (Telefon, Internet, Fernsehen und so weiter) obliegen den entsprechenden Versorgungsdienstleistern und sind nicht von der Stadt zu leisten.

Kampfmittelräumung und Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück sowie das Bestandsgebäude sind auf Kampfmittel überprüft.

Im Bestandsgebäude wurde eine fachgerechte kampfmitteltechnische Tiefensondierung beziehungsweise Bohrlochsondierung im Gebäude durchgeführt. Für die Kampfmittelsondierung unter dem Bestandsgebäude wurde ein mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen (KBD) abgestimmtes Verfahren angewendet. Hierzu erfolgte im Keller des Gebäudes, durch die Kellersohle, eine Tiefensondierung (circa 230 Bohrungen). Dabei wurde je Bohrloch eine Kernbohrung, Durchmesser zwischen 150 und 200 Millimeter, durch die Betonsohle erstellt. Anschließend wurde eine Sondierbohrung bis in eine Tiefe von 5 Metern ab Geländeoberkante abgeteuft.

Im Rahmen der Kampfmittelräumung der unbebauten Flächen wurde der Boden vollflächig und in verschiedenen Tiefen bis circa 3,5 Metern ausgetauscht. Die Grundstücksflächen wurden mit dem vorher abgetragenen und anschließend gesiebten Boden wieder aufgefüllt. Dieser gemischte Boden besteht teilweise aus Lehm, lehmigen Sand und Mutterboden und ist demnach grundsätzlich nicht für die Gründung von Gebäuden geeignet, weshalb er ausgetauscht werden sollte. Es ist daher erforderlich, vor Beginn der Bautätigkeiten eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, um die Tragfähigkeit des Baugrundes sowie die Anforderungen an eine fachgerechte Gründung zu ermitteln.

Die Bodenuntersuchung kann bereits vor Abschluss eines Vertrages durchgeführt werden. Die Untersuchung ist auf eigene Kosten und auf eigene Gefahr der Interessentin beziehungsweise des Interessenten durchzuführen. Eine vorherige Genehmigung durch den Fachdienst Liegenschaften ist erforderlich.



Grundstücksvergabe

Die Vergabe des Grundstücks an Investorinnen und Investoren beziehungsweise Bauträger erfolgt anhand objektiv nachvollziehbarer Vergabekriterien entsprechend der Richtlinie Nummer 3 der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Ketten- und Reihenhäuser und für ausgewählte Flächen.

Der/die Käufer/in beziehungsweise Erbbaurechtsnehmer/in wird im Kauf- beziehungsweise Erbbaurechtsvertrag verpflichtet, das Grundstück unter Einhaltung des vorgelegten Konzeptes zu bebauen. Die Gebäude sind innerhalb von drei Jahren nach Beurkundung des Kauf- beziehungsweise Erbbaurechtsvertrages bezugsfertig zu errichten beziehungsweise zu sanieren.

Das Bestandsgebäude ist in jedem Fall zu erhalten. Zur Sicherstellung wird im späteren Kauf- beziehungsweise Erbbaurechtsvertrag eine Rückkaufoption für das Grundstück vereinbart, falls das Gebäude nicht erhalten werden soll.

Die Kriterien und deren Gewichtung gliedern sich in:

- Städtebau 100 Punkte
- Wohnungsbau 100 Punkte
- Klima 100 Punkte

Näheres zu den Vergabekriterien erfahren Sie in der Anlage. Die entsprechenden Mindeststandards finden Sie nachfolgend.

Mindeststandards

a) Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist noch nicht rechtskräftig aber Grundlage der zukünftigen Bebauung. Der Planentwurf ist als Anlage beigefügt. Die Einhaltung der zukünftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes N-777 D und der übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes N-777 D, die bestehen bleiben, ist ein Mindeststandard. Bei Erfüllung wird die maximale Punktzahl dieses Auswahlkriteriums erreicht. **Sofern die Grundzüge der Planung berührt sind, erfolgt ein Ausschluss vom Vergabeverfahren.** Abweichungen, zum Beispiel aufgrund von erforderlichen Zulassungen oder Befreiungen, führen zu Punktabzügen.

Rahmenbedingungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes N-777 D sind:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Anzahl der Vollgeschosse II
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,6
- maximale Traufhöhe 6,5 Meter/maximale Firsthöhe 11,5 Meter

Darüber hinaus enthalten der Bebauungsplan sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes unter anderem detaillierte Festsetzungen zu Klima und Klimaanpassung, Einfriedungen, Anzahl der Kfz-Einstellplätze sowie der Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den entsprechenden Auszügen, welche sich im Anhang befinden.

Die eingereichten Unterlagen müssen aussagekräftige Angaben zu allen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung enthalten, ansonsten erfolgt ein Punktabzug (nähere Informationen siehe Vergabekriterien).



b) Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 7 der 1. Änderung des Bebauungsplanes N-777 D und der bisherigen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes N-777 D sind der Mindeststandard bei der Gestaltung des Gebäudes und der dazugehörigen Freiflächen. Beide örtlichen Bauvorschriften enthalten Regelungen zu:

- Fassaden/Außenwänden
- Einfriedungen
- Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
- Anlagen zum Sammeln von Müll
- Begrünung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen
- Werbeanlagen

Die Beurteilung richtet sich insbesondere nach den folgenden städtebaulichen Kriterien:

- Städtebauliche Struktur:
Einfügung in die städtebauliche Struktur des Gebäudeumfeldes, Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, Maßstäblichkeit des Baukörpers in Relation zum städtebaulichen Umfeld.
- Qualität des Gebäudeentwurfs:
Innovative, zeitgemäße und dem Ort angemessene Architektursprache, gut proportionierte Kubatur, im städtebaulichen Kontext stimmige Materialien, zum städtebaulichen Umfeld und der Gebäudekubatur passende Dachform, ebenso passende An- und Ausbauten, Ausbildung einer „Adresse“ durch eigenständige Gestaltung, qualitativ und zum Gebäudekontext angemessen gestaltete Fassadengliederung.
- Qualität der Erschließung:
Anordnung, Versiegelung, Dimensionierung, Gestalt und Materialität.
- Qualität der Nebenanlagen (Pkw-/Fahrrad-, Müllstellplätze und so weiter):
Dimensionierung, Lage auf dem Grundstück und zum Gebäude, räumliches und funktionales Verhältnis zum Hauptbaukörper, Qualität der Gestaltung und der Materialität.
- Freiraumqualitäten:
Maß der Flächeninanspruchnahme, Maß der Versiegelung, Qualität und Anteil der Begrünung, Nutzbarkeit des Freiraumes, Ausrichtung, Art und Gestaltung der Einfriedung, weitere Gestaltungselemente.
- Nachhaltigkeit:
Ökologische Qualität, Langlebigkeit, Zeitlosigkeit.

Die Punktevergabe erfolgt in einer qualifizierten, städtebaulich-architektonischen Fachbetrachtung nach allgemeingültigen baukulturellen Gesichtspunkten sowohl in Bezug auf den Einzelentwurf als auch im Vergleich aller abgegebenen Angebote zueinander.

c) Nutzung und Betrieb

Das zur Vermarktung stehende Grundstück und das Bestandsgebäude bieten aufgrund der Lage, der Festsetzungen im Bebauungsplan und dem Mix aus Bestands- und Neubauten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Nutzungskonzept und wie der Nutzungsmix aufeinander abgestimmt ist, wird im Verfahren bewertet.

Folgende Nutzungen sind auf diesem Grundstück beispielsweise möglich:

- Gastronomische Nutzungen, Cafés
- Ateliers und Handwerksräume, sofern sie das Wohnen nicht stören
- für das Wohnen nicht störende Betriebe
- Seniorenpflegeeinrichtungen
- Betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderung
- Beherbergungsbetriebe
- Soziale Treffpunkte, Nachbarschaftsläden, Treffpunkt für die Nachbarschaft und multifunktional nutzbare Gemeinschaftsräume
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- „Besondere Gemeinschaftswohnformen“ (Baugruppen, Baugenossenschaften)
- Tagungsräume

d) Klima und Energie

In energetischer Hinsicht sollen die Gebäude auf dem Fliegerhorst zukunftsweisend sein und über eine innovative und regenerative Energieversorgung verfügen. Mit dem Angebot ist eine Selbstverpflichtung einzureichen, auf die Nutzung fossiler Energien in den Neubauten zu verzichten.

Für die Neubauten ist der Effizienzhausstandard 40 (fossilfrei) ein Mindeststandard. Sofern dieser unterschritten wird, erfolgt ein Ausschluss vom Vergabeverfahren.

Für das Bestandsgebäude ist durch eine behutsame Sanierung ein möglichst hoher Effizienzhausstandard zu realisieren und nachzuweisen (siehe Vergabekriterien).

e) Mobilität

Der Stadtteil wird zum autoarmen Quartier entwickelt. Der geplante Stellplatzschlüssel ist mit 0,6 niedrig gewählt und liegt damit unterhalb der durchschnittlichen Vorgaben in Oldenburg. Derzeit findet ein Angebotsverfahren zur Vergabe eines städtischen Grundstückes zum Bau einer Quartiersgarage auf der nachfolgend dargestellten Fläche statt. Die Fläche befindet sich in circa 600 Meter Entfernung. Das Angebotsexposé inklusive der Vergabekriterien finden Sie unter www.oldenburg.de/baugebiet-fliegerhorst.



Lageplan, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Stadt Oldenburg (Oldb), Fachdienst Geoinformation und Statistik



Nachhaltige Formen der Mobilität, wie zum Beispiel Elektrofahrzeuge, Carsharing oder (E)Lastenräder, sollen in die Planung integriert werden. Zudem gibt es ein ausgedehntes Fuß- und Radwegenetz sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Dadurch werden Alternativen zum Auto geboten. Die Straßen sollen nicht durch PKW dominiert werden, damit eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner entstehen kann. Im Entwicklungsgebiet des Fliegerhorstes sollen die Ansprüche an die Fahrradmobilität den allgemeinen Anforderungen an die Automobilität mindestens gleichgestellt sein. Es ist zu erwarten, dass im Alltag dem Fahrrad als Verkehrsmittel für die dortige, zukünftige Bewohnerschaft eine sehr große Bedeutung zukommen wird. Gerade die Elektrifizierung von Fahrrädern eröffnet weite Nutzungspotenziale für alle Altersklassen in der Bewohnerschaft. Daher muss auch die Fahrradinfrastruktur am Wohnort die Bedürfnisse nicht nur erfüllen, sondern zur einfachen Nutzung einladen.

Nachhaltige Mobilität entsteht durch ein breites Angebot aufeinander abgestimmter Services und Technologien, die nutzerorientiert einen einfachen und komfortablen Zugang zu umfangreichen Angeboten bieten. In ihrer Zusammensetzung sind diese auf den Bedarf der Nutzergruppe und lokalen Gegebenheit abzustimmen. Ohne die Mobilität der oder des Einzelnen einzuschränken, soll mit entsprechenden Maßnahmen mehr Lebensqualität durch weniger Verkehr, weniger Fahrzeuge und weniger Emissionen entstehen.

Um dieses Ziel zu erreichen, sind mit dem Angebot folgende Anlagen und Richtzahlen einzuplanen, die in die Bewertung eingehen (siehe Vergabekriterien):

- Die Organisation und städtebauliche Gestaltung des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Radverkehrsinfrastruktur

- Erreichbarkeit und durchlässige Wegeführung
- Anbindung an bestehende Radverkehrsnetze
- Qualitätskriterien für Radabstellanlagen:
 - Ausreichende Anzahl an Abstellanlagen für alle Fahrradformen (Fahrräder, Lastenräder, Sonderfahrräder, Anhänger, Rollatoren, Kinderwagen etc.) sowie Platz zum Ein- und Ausparken, Be- und Entladen und Rangieren
 - Abstellanlage für Anhänger von mindestens 1 Meter Breite, Abstellanlage für Lastenrad von mindestens 1,20 Meter Breite und von mindestens 3 Meter Länge
 - Ausgestaltung von Radabstellanlagen: Oberirdisch, leicht zugänglich, zentral, gesichert, überdacht und beleuchtet. Gegebenenfalls Entwicklung neuer Ideen, um das Fahrradparken in das Gebäude zu integrieren
- Richtzahlen für Fahrradabstellplätze je Wohnung:
 - Zwei Abstellplätze je Wohnung mit bis zu 50 Quadratmeter Wohnfläche
 - Drei Abstellplätze je Wohnung mit bis zu 75 Quadratmeter Wohnfläche
 - Vier Abstellplätze je Wohnung mit bis zu 100 Quadratmeter Wohnfläche
 - Fünf Abstellplätze je Wohnung mit mehr als 100 Quadratmeter Wohnfläche
 - Richtzahlen für Abstellplätze von Lastenrädern, Fahrradanhängern, Kinderwagen und Sonderfahrrädern:
 - Ein zusätzlicher Abstellplatz je zwei Wohnungen im Mehrfamilienhaus
 - Ein zusätzlicher Abstellplatz je Wohnung im Reihen- oder Kettenhaus
 - Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher (Anzahl der Wohneinheiten * Faktor 0,5)



Fußverkehrsinfrastruktur

- Erreichbarkeit und durchlässige Wegeführung
- Barrierefreie Wegeführung (Mindestbreiten, Neigungen, Belag/Struktur und Kontraste für Mobilitätseingeschränkte, Sehbehinderte und Kinderwagen) mit Aufenthaltsqualität
- DIN-konforme Beleuchtung auf regelmäßig benutzten Wegen

Ladeinfrastruktur und E-Mobilität

- Die Vorgaben des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG) sind vollumfänglich zu erfüllen. Unter anderem bedeutet dies:
 - Gebäudeintegrierte Stellplätze: Ein Ladepunkt pro Kfz-Stellplatz
 - Tiefgaragen und Quartiersgaragen: Je Kfz-Stellplatz eine Leitungsinfrastruktur (Leerrohr), zuzüglich mindestens drei nicht zugeordneter Ladepunkte zum Bezugsstart
 - Netzanschlussleistung (Anzahl der Kfz-Einstellplätze * Faktor 4,2 Kilowatt)
- Wegen Brandgefahr beim Laden von E-Bike-Akkus: Mindestens ein abschließbarer Ladepunkt je Wohneinheit in einem brandschutzkonformen Ladeschrank für Pedelec/E-Bike-Akkus, in unmittelbarer räumlicher Nähe des eigenen Fahrrades

Sharing-Angebote

- Integration von Sharing-Angeboten wie zum Beispiel Carsharing oder Bikesharing
- Berücksichtigung, Integration und Kooperation von beziehungsweise mit geplanten Mobility-Hubs um Sharing-Angebote zu bündeln und um die erwartete Nachfrage zielgerichtet zu bedienen. Unwirtschaftliche Einzellösungen sollten vermieden werden.

f) Wassermanagement

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist es Ziel, Regenwasser im Gebiet des Fliegerhorstes zu sammeln, um Überschwemmungen, gerade bei Starkregenereignissen, zu vermeiden. Im Stadtteil Fliegerhorst entstehen daher mehrere natürlich gestaltete Regenrückhaltebecken. Zudem wurde der Lauf der Ofenerdieker Bäke renaturiert.

Die Nutzung von Brauchwasser wurde im Masterplan Fliegerhorst thematisiert und wird daher empfohlen. Eine Sammlung von Oberflächenwasser ist sinnvoll, um nicht unnötig Trinkwasser, insbesondere in trockenen Jahreszeiten, zum Beispiel für das Wässern von Grünflächen, zu verbrauchen.

Auch die Gebäude sollen einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten. Hierfür ist beispielsweise eine Dachbegrünung vorgesehen, um das Regenwasser zu puffern und um – wie die Grünflächen – für ein Abkühlen der Luft an heißen Sommertagen zu sorgen. Dieser Standard wird über den Bebauungsplan geregelt.

Um das Ziel Klimaanpassung und Wassermanagement zu erreichen, sind mit dem Angebot folgende Anlagen einzuplanen, die in die Bewertung eingehen (siehe Vergabekriterien):

- Eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück (pro 1.000 Quadratmeter Grundstücksfläche – ein Kubikmeter Speichervolumen in Zisternen oder Auffangbehältern) und
- Nutzung des Regenwassers (zum Beispiel zur Gartenbewässerung).



g) preiswerter Wohnraum

Da das Nutzungskonzept die Realisierung von fünf oder mehr Wohnungen vorsieht, sind entsprechend der Richtlinie Nr. 3 der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Ketten- und Reihenhausbebauung und für ausgewählte Flächen 50 Prozent der geplanten Wohnungen als preiswerte Wohnungen zu schaffen.

Diese Regelung ist auch auf Rechtsnachfolgerinnen beziehungsweise Rechtsnachfolger zu übertragen.

30 Prozent der Wohnungen sind an Personen mit einem Anspruch auf einen einfachen Wohnberechtigungsschein (WBS) gemäß § 3 Absatz 2 Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz (NWofG) zu vermieten. Die weiteren 20 Prozent sind an Personen mit einem Anspruch auf einen erweiterten Wohnberechtigungsschein gemäß § 5 Abs. 2 Durchführungsverordnung zum NWofG zu vermieten.

Bei Inanspruchnahme von Fördermitteln aus städtischen Programmen oder Landesprogrammen gelten deren jeweilige Bestimmungen zur Dauer und Höhe der zulässigen Mieten. Die Dauer der Belegungsbindungen beträgt mindestens 20 Jahre. Weitere Informationen sind bei der Wohnraumförderungsstelle der Stadt Oldenburg oder unter www.oldenburg.de/wohnraumfoerderung erhältlich.

Sofern keine Fördermittel genutzt werden, beträgt die Dauer der Mietpreisbindung 10 Jahre nach Erstbezug und die Miete darf maximal die Höhe der zulässigen Miete nach Landesförderung betragen. Das Objekt muss mindestens 10 Jahre im Bestand gehalten werden.

Der Standard preiswerter Wohnraum muss erfüllt werden, ansonsten erfolgt ein Ausschluss vom Verfahren.

Angebotsunterlagen

Für das Auswahlverfahren sind verbindliche Darstellungen des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes wie folgt einzureichen:

- detaillierte Beschreibung des Vorhabens mit besonderem Augenmerk auf das Nutzungskonzept des Projekts und des Sanierungskonzepts des bestehenden Offizierskasinos
- maßstäblicher Lageplan (M 1:500) mit Bebauungsdraufsicht, einschließlich Nebenanlagen sowie Freiflächenplanung
- maßstäbliche Bauzeichnung (M 1:100) mit Grundrissen, Ansichten und Wohnflächenberechnung jeder Wohnung nach den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung
- detaillierte Angaben zum zu schaffenden preisgebundenen Wohnraum (Personenkreise sowie deren Anteile und Dauer der Belegungsbindungen, Miethöhe, Dauer der Mietpreisbindung und so weiter) und ob die Inanspruchnahme von kommunalen und/oder Landesförderprogrammen beabsichtigt ist (siehe Anlage)
- Baubeschreibung (Materialien, Gestaltung, Dachneigung, Gründächer, Energieeffizienz, Mobilität, Klimaanpassung und Wassermanagement und so weiter)
- Selbstverpflichtung, auf die Nutzung fossiler Energien zu verzichten



Die oben genannten Unterlagen müssen aussagekräftige Angaben zu den Standards sowie den Vergabekriterien enthalten. Anderenfalls werden für das jeweilige Vergabekriterium keine Punkte vergeben.

Die Unterlagen sind in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Die Pläne müssen gefaltet werden. Zusätzlich sind die Unterlagen digital einzureichen.

Angebotsabgabe

Die Angebote sind schriftlich in zweifacher Ausfertigung (Pläne gefaltet) in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Kaufangebot Offizierskasino“ sowie digital bis zum **19. Juli 2024, 12 Uhr**, zu richten an:

Stadt Oldenburg
Fachdienst Liegenschaften
Industriestraße 1 c
26121 Oldenburg
wohnbau@stadt-oldenburg.de

Die Einmalzahlung bei Bestellung des Erbbaurechts, der Erbbauzins beziehungsweise der Kaufpreis werden unverzüglich nach Abschluss des Vertrages fällig und sind nicht von rechtsverbindlichen Baurechten (Baugenehmigung) abhängig. Nach der Auswahlentscheidung der Stadt wird der Vertrag kurzfristig abgeschlossen. Der/die Käufer/in beziehungsweise Erbbauberechtigte werden im Kauf- beziehungsweise Erbbaurechtsvertrag verpflichtet, das Grundstück unter Einhaltung des vorgelegten Konzeptes zu bebauen.

Ein Anspruch auf Verkauf beziehungsweise Abgabe im Erbbaurecht des Grundstücks besteht nicht. Das Auswahlverfahren kann jederzeit ohne Angabe von Gründen beendet werden. Eine Erstattung der dem/der Bewerber/in entstehenden Kosten ist ausgeschlossen.

Bei dem öffentlichen Anbieten von Grundstücken durch die Stadt Oldenburg handelt es sich um kein Verfahren nach VOB/VOL und somit um kein förmliches Ausschreibungsverfahren. Dieses Exposé stellt lediglich eine öffentliche und unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten dar. Alle mit der Angebotsabgabe verbundenen Kosten trägt der/die Bewerber/in.

Ansprechpartner

Für Fragen zum Vergabeverfahren oder zur Vereinbarung einer Besichtigung wenden Sie sich bitte an Herrn Kai Heptner, Fachdienst Liegenschaften, Industriestraße 1 c, Zimmer 1.06, Telefon 0441 235-2683, wohnbau@stadt-oldenburg.de.

Bei Fragen zu Fördermitteln wenden Sie sich bitte an Frau Jana Bruns, Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung, Industriestraße 1 a, Zimmer 238, Telefon 0441 235-2942, jana.bruns@stadt-oldenburg.de.

**Anlagen – Vergabekriterien, Bebauungsplan N-777 D, Entwurf 1. Änderung
Bebauungsplan N-777 D, Grundrisse, Vergaberichtlinie**

Siehe folgende Seiten.

Vergabekriterien für die Vergabe von städtischen Flächen für Geschosswohnungsbau im Baugebiet Fliegerhorst (BP N-777 D)

Hier: Offizierskasino, Zum Offizierskasino 10, 26127 Oldenburg

Stand: 27.02.2024

Wohnungsbau und Nutzung (max. 100 von 300 Punkten)	
Wohnungsbau (max. 100 Punkte)	
Wohnen	50
Nutzungsmischung	50

Kommentierung zur Bewertung
Werden verschiedene Wohnungsgrößen für unterschiedliche Typen von Haushalten angeboten? Werden auch größere Wohnungen (z. B. 4-Zimmer-Wohnungen, Maisonette-Wohnungen) für Familien angeboten? Bestehen ggf. Möglichkeiten zur flexiblen Raumnutzung bzw. Umgestaltung der Räume (z. B. im Falle einer Änderung der Lebensverhältnisse)? Werden Angebote für betreutes Wohnen geschaffen (z. B. für Menschen mit Behinderung; nicht trägergebunden)? Werden Maßnahmen getroffen, die die Barrierefreiheit gemäß Leitfäden für (bauliche) Barrierefreiheit in Oldenburg für alle Bereiche des Bauvorhabens sicherstellen?
Werden Flächen für kleine Nahversorgungs-Betriebe (z.B. Bäcker, Nachbarschaftsläden) vorgesehen? Werden Flächen für gastronomische Angebote (z. B. Café, Bar, Restaurant) vorgesehen? Wie werden weitere Flächen genutzt und welche Angebote (z. B. Kunst, Kultur, etc.) werden geschaffen? Wie stimmig ist der Nutzungsmix? Werden Flächen für Dienstleistungen (z. B. Friseur) vorgesehen?

Städtebau (max. 100 von 300 Punkten)	
Einhaltung des öffentlichen Baurechts (insgesamt max. 30 Punkte)	max. Punktzahl pro Rubrik
Hauptgebäude	15
Stellplätze	5
Freiraum	5
Nebenanlagen	5
Gestaltung des Gebäudes (insgesamt max. 40 Punkte)	max. Punktzahl pro Rubrik
Baukörper: Masse, Gliederung, Dimension, Form	10
Fassade: Modern, harmonisch	10
Dach: Form, Harmonie	10
Material und Farbigkeit: Harmonisch, zurückhaltend, angemessen, wertig	10
Freiraumgestaltung (insgesamt max. 20 Punkte)	max. Punktzahl pro Rubrik
Städtebauliches Einfügen in Bezug auf Baukörperplatzierung und Verhältnis zum öffentlichen Raum	5
Verteilung und Nutzbarkeit: Ausrichtung, Größe, Zusammenhang	5
Zuordnung / Gestaltung der privaten und halböffentlichen Räume: Versiegelung, Gestaltung, Bepflanzung, Einfriedung	5
Zugänglichkeit vom öffentlichen Raum, Einfluss auf öffentlichen Raum	5
Nebenanlagen (insgesamt max. 10 Punkte)	max. Punktzahl pro Rubrik
Anordnung (Verhältnis zu Hauptbaukörper, Zugänglichkeit, Nutzbarkeit...)	3
Gestaltung (Baukörper, Fassaden, Ausführung...)	4
Materialien (harmonisch, zurückhaltend, dem Ort angemessen, wertig, nachhaltig...)	3

Kommentierung zur Bewertung
Sind bauplanungsrechtliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes N-777 D oder Zulassungen von Ausnahmen erforderlich, um das Vorhaben umsetzen zu können?
Sind ausreichend Kfz-Einstellplätze vorgesehen?
Sind bauplanungsrechtliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes N-777 D oder Zulassungen von Ausnahmen erforderlich, um das Vorhaben umsetzen zu können?
Sind bauplanungsrechtliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes N-777 D oder Zulassungen von Ausnahmen erforderlich, um das Vorhaben umsetzen zu können?
Wieviel Baumasse wird auf dem Grundstück untergebracht? Wie ist die Baumasse gegliedert? Wie ist die Dimension des/der Baukörper? Welche Form hat der/haben die Baukörper?
Wie ist der Stil? Wie wirken die Fassaden? Wie harmonisch sind die Fassaden?
Welche Form haben die Dachflächen? Wie wirken die Dachflächen? Welche zusätzlichen Elemente wirken?
Welche Materialien und Farben werden eingesetzt? Welche Wirkung haben Materialien und Farben? Sind die Materialien und Farben dem Ort angemessen? Sind die Materialien und Farben wertig bzw. nachhaltig?
Wie fügen sich der/die Baukörper städtebaulich ein?
Wie ist die Ausrichtung der Freiflächen? Wie ist die Größe der nutzbaren Freiflächen? Wie ist die Nutzbarkeit bzw. der Zusammenhang?
Sind die Freiräume den Gebäudenutzungen zugeordnet? Wie ist der Versiegelungsgrad? Wie sind die Freiräume gestaltet? Welche Bepflanzung wird vorgeschlagen? Welche Einfriedungen werden vorgeschlagen?
Wie ist die Zugänglichkeit vom öffentlichen Raum? Wie ist der Einfluss auf den öffentlichen Raum? Wie ist die Wechselwirkung mit dem öffentlichen Raum?
Wie ist das Verhältnis zum Hauptbaukörper? Wie ist die Nutzbarkeit? Wie ist die Zugänglichkeit?
Wie ist der Stil? Wie wirken die Nebenanlagen? Wie harmonisch sind die Fassaden? Welche Form haben die Dachflächen? Wie wirken die Dachflächen?
Welche Materialien und Farben werden eingesetzt? Welche Wirkung haben Materialien und Farben? Sind die Materialien und Farben dem Ort angemessen? Sind die Materialien und Farben wertig bzw. nachhaltig?

Klima und Energie (max. 100 von 300 Punkten)	
Energieeffizienz (insgesamt max. 30 Punkte)	max. Punktzahl pro Rubrik
Nutzung solarer Energie und Konzept zur Nutzung von Photovoltaik	10
Qualität der Gebäudehülle und Effizienzhausstandard (Neubau)	10
Sanierung des Bestandsgebäudes und Effizienzhausstandard (Sanierung)	10
Klimaanpassung und Wassermanagement (insgesamt max. 30 Punkte)	max. Punktzahl pro Rubrik
Flächeneffizienz	15
Regenrückhaltung auf dem Grundstück und Regenwassernutzung	15
Mobilität (insgesamt max. 40 Punkte)	max. Punktzahl pro Rubrik
Radverkehrsinfrastruktur	10
Fußverkehrsinfrastruktur	10
Ladeinfrastruktur und E-Mobilität	10
Sharing-Angebote	10

Kommentierung zur Bewertung
Konzeption zur Nutzung von Photovoltaik. Wie ist das Verhältnis von kWp / m² Gebäudegrundfläche? Werden (geeignete) Dachflächen vollständig mit Solaranlagen ausgestattet? Wurde ein Dachflächenplan eingereicht? Wie werden die Energieerzeugungsanlagen in das Gesamtenergiekonzept der Gebäude (Alt- und Neubau) eingebunden?
Abweichend von der allgemeinen Punkteverteilung am Ende der Tabelle gilt für dieses Kriterium folgende Punkteverteilung: Nachweis des Energiestandards gemäß "KfW Klimafreundlicher Neubau": Klimafreundliches Gebäude EG 40 mit QNG Premium = 10 Punkte / Klimafreundliches Gebäude EG 40 mit QNG Plus = 8 Punkte / Klimafreundliches Gebäude EG 40 = 5 Punkte.
Abweichend von der allgemeinen Punkteverteilung am Ende der Tabelle gilt für dieses Kriterium folgende Punkteverteilung: Angestrebter Energiestandard nach Sanierung mit entsprechender Beschreibung im Sanierungskonzept als Anlage zur Bewerbung: EH-55 EE / EH 55 = 10 Punkte / EH-70 EE = 8 Punkte / EH-70 = 5 Punkte / EH-85 = 2 Punkte.
Ausnutzung der Grundstücksfläche möglichst flächensparend. Reduzierung der Bodenversiegelung (z.B. für Zuwegungen und Nebenanlagen) auf das notwendige und <u>minimale</u> Maß und Nutzung von wasserdurchlässigem Material (Porenpflaster, o.ä.) Wird das anfallende Regenwasser (z. B. über eine Zisterne) auf dem Grundstück aufgefangen? Wird den Eigentümern oder Nutzern ermöglicht das Wasser zu nutzen (z. B. zur Gartenbewässerung)? Wird überschüssiges Regenwasser über Sickerriegen auf dem Grundstück versickert? Gibt es ein Konzept zur Nutzung von Grauwasser im Gebäude (z.B. für die Toilettenspülung)?
Existiert eine durchlässige Wegeführung? Sind Radabstellanlage in ausreichendem Maß vorgesehen? Entsprechen Abstellanlagen den Vorgaben zur Ausgestaltung? Ist genügend Platz für Lastenräder oder Fahrräder mit Anhänger eingeplant?
Existiert eine durchlässige Wegeführung? Ist die Wegeführung barrierefrei? Sind regelmäßig benutzte Wege beleuchtet?
Werden die Vorgaben des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität erfüllt?
Bestehen erweiterte Mobilitätsangebote (z. B. Bikesharing, Carsharing)? Wie werden diese zugänglich gemacht?

Punkteverteilung:

Bei max. 3 Punkten: sehr gut = 3 / gut = 2 / befriedigend = 1 / ausreichend = 0
 Bei max. 4 Punkten: sehr gut = 4 / gut = 3 / befriedigend = 2 / ausreichend = 1 / mangelhaft = 0 / ungenügend = 0
 Bei max. 5 Punkten: sehr gut = 5 / gut = 4 / befriedigend = 3 / ausreichend = 2 / mangelhaft = 1 / ungenügend = 0
 Bei max. 10 Punkten: sehr gut = 10 / gut = 8 / befriedigend = 5 / ausreichend = 3 / mangelhaft = 1 / ungenügend = 0
 Bei max. 15 Punkten: sehr gut = 15 / gut = 10 / befriedigend = 7 / ausreichend = 3 / mangelhaft = 1 / ungenügend = 0
 Bei max. 20 Punkten: sehr gut = 20 / gut = 15 / befriedigend = 10 / ausreichend = 7 / mangelhaft = 3 / ungenügend = 0
 Bei max. 25 Punkten: sehr gut = 25 / gut = 15 / befriedigend = 10 / ausreichend = 7 / mangelhaft = 3 / ungenügend = 0

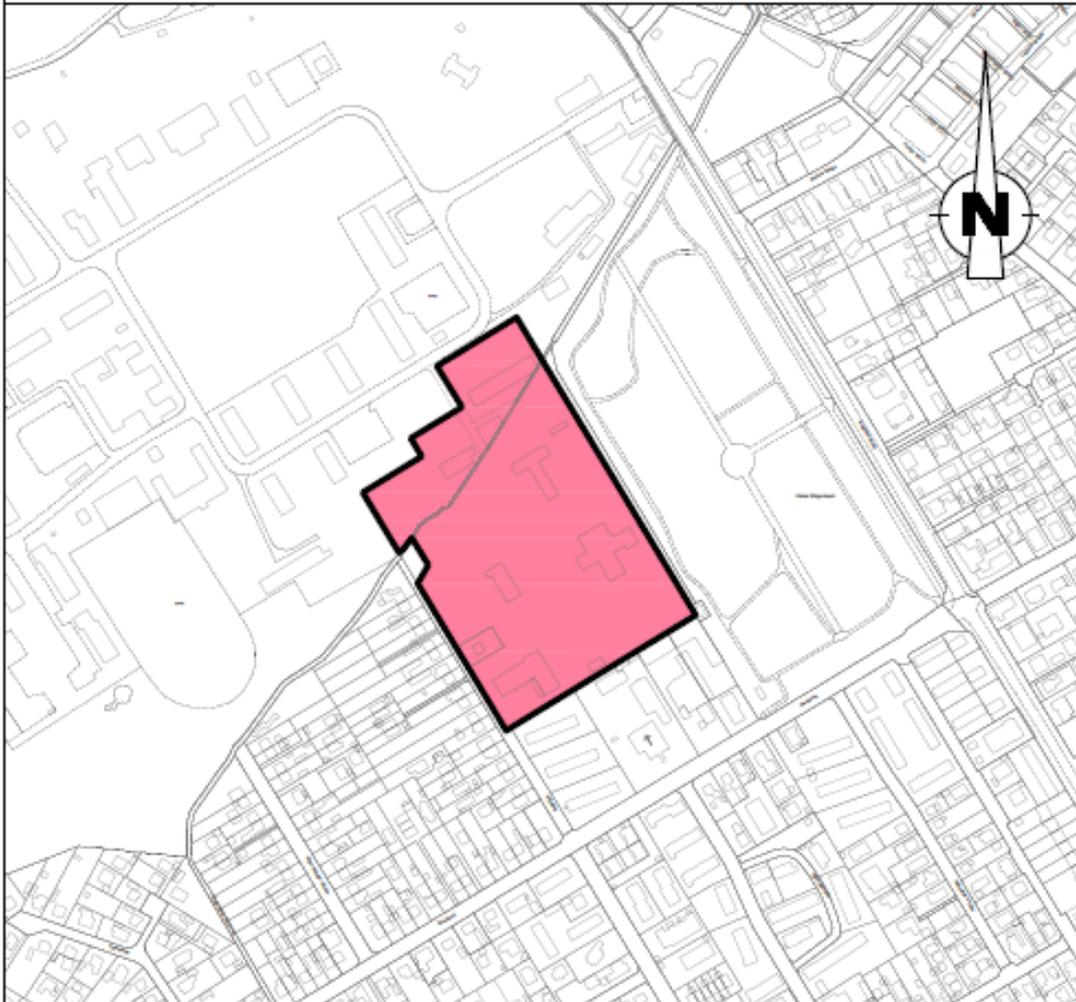
STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN

M. = 1 : 5 000



RECHTSVERBINDLICH AB: ...11.08.2017....

BEBAUUNGSPLAN N-777 D

(Fliegerhorst/Mittelweg)

mit örtlichen Bauvorschriften

ja nein

M. 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES



Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksflächen



überbaubare Grundstücksflächen



nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,4

Grundflächenzahl

1,2

Geschossflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse max.

o

offene Bauweise

FH

Firsthöhe max.

TH

Traufhöhe max.



Bezugspunkt



Höhenlage des Bezugspunktes in Meter über NHN



Baugrenze



Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



öffentliche Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich



private Straßenverkehrsflächen



öffentlicher Fuß- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Grünfläche



Parkanlage



Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern



anzupflanzende Bäume



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

KENNZEICHNUNGEN



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltafährlichen Stoffen/Kampfmitteln belastet sind

DARSTELLUNGEN

(RRH)

Regenrückhaltung, geplant



Gewässer geplant, nicht lagegenau



Gewässer Bestand



geplanter Fuß- und Radweg/Unterhaltungsweg, nicht lagegenau



vorhandener Baumbestand

HINWEISE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 48)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S 116)

- Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg eingesehen werden.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällig Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.

- Innerhalb von kampfmittelbelasteten bewaldeten Gebieten (Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern) ist bei Baumpflege-, Baumfäll- oder Erdarbeiten aus Sicherheitsgründen folgende Vorgehensweise zu beachten:

- Baumpflege-, Baumfäll- oder Erdarbeiten sind in kampfmittelbelasteten Gebieten vor Beginn in enger Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) sowie einer Kampfmittelräumfirma durchzuführen.

- Die Arbeiten sind sofort einzustellen, wenn sich ein Verdacht auf Kampfmittel ergeben hat. In diesem Fall ist umgehend das LGLN, E-Mail: kbdeinsatz@lgin.niedersachsen.de, Tel.: 0511-106-3000 oder die örtliche Polizei zu informieren.

- Die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, Einfriedungen über 1,20 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberkante und Anpflanzungen in einer Entfernung von weniger als 5,0 m von der oberen Böschungsoberkante der Ofenerdicker Bäke sind unzulässig (Satzung der Haaren-Wasseracht).

- Auf den öffentlichen Grünflächen ist unter Berücksichtigung des festgesetzten Baumbestandes das Errichten von Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan N-777 D, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

§ 1 Art der Nutzung

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind 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 zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
- (2) Auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen, gesundheitlichen, kirchlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind zulässig:
1. der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen,
 2. die für die zulässigen Hauptnutzungen dienende Stellplätze,
 3. Personalwohnungen und Personalwohngebäude.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen beziehen sich auf den vor dem ehemaligen Offizierscasino festgesetzten Höhenbezugspunkt B mit der Höhe 8,42 m Normalhöhennull (NHN). Die genaue Lage des Höhenbezugspunktes ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- (2) Für Flachdächer gilt in den Bereichen, für die eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt wird, als maximale Gebäudehöhe die festgesetzte Traufhöhe.
- (3) Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen ist nur ausnahmsweise für untergeordnete Dachaufbauten und technische Anlagen um bis zu 0,50 m zulässig.

§ 3 Bauweise

Das Überschreiten der Baugrenzen kann für Eingangsüberdachungen, Treppenhäuser, Balkone, überdachte Terrassen und Erker ausnahmsweise um bis zu 1 m auf bis zu einem Drittel der Gebäudebreite zugelassen werden.

§ 4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports), auch in Verbindung mit Abstellräumen, sind von dieser Regelung nicht betroffen, wenn ein Mindestabstand von 1 m parallel zur Straße gewahrt bleibt und die Anlage zur Straßenverkehrsfläche mit Gehölzen bepflanzt wird.

§ 5
Grundstückszufahrten

In den allgemeinen Wohngebieten ist für jedes Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 3 m zulässig.

§ 6
Zahl der Wohnungen

In der Planzeichnung ist die Mindestgrundstücksfläche je Wohnung festgesetzt.

§ 7
Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

(1) In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind zulässig:

- Anlagen für die Regenrückhaltung inkl. der notwendigen Wirtschafts- und Unterhaltungswege,
- Fuß- und Radwege bzw. Unterhaltungswege mit wasserdurchlässiger Befestigung (z. B. wassergebundene Wegedecke).

(2) Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Erfordernis Gehölzarten gemäß Gehölzliste zu ergänzen. Gärtnerische Nutzungen, die über die notwendige Gehölzpflege hinausgehen, sind nicht zulässig. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände bzw. sonstige Abgänge sind am Standort artgleich auszugleichen.

Muss hier ins Erdreich eingegriffen werden, so darf dies nicht ohne baubegleitende Fachaufsicht und baubegleitende Kampfmittelsondierung erfolgen.
Die vorhandenen Gräben sind zu erhalten und für die Oberflächenentwässerung zu nutzen. Dabei sind die Gehölze gemäß dem Anpflanzgebot und Erhaltungsgebot zu berücksichtigen.

(3) Einfriedungen

- a) Einfriedungen sind nur durch Hecken aus standortheimischen Sträuchern der Gehölzliste (Anlage 1) in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken zulässig.
- b) Entlang der Straßenverkehrsflächen sind an den Grundstücksgrenzen mindestens 1,20 m (Endhöhe) hohe Schnitthecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Unterbrechungen der als Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche anzupflanzenden Hecken sind nur im Bereich von zulässigen Zufahrten und Zugänge zulässig.

(4) Stellplätze

- a) Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen in 1 m über Erdboden) gemäß Ziffer 1 und 2 der Gehölzliste (Anlage 1) in max. 3 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m² betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In die Kronentraufbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.

- b) Private Flächen für das Abstellen von vier und mehr Kraftfahrzeugen und deren Zufahrten sind mit einer im ausgewachsenen Zustand mind. 1,20 m hohen Umpflanzung in Form einer Hecke aus folgenden Arten: Hainbuche - *Carpinus betulus*; Rotbuche - *Fagus sylvatica*; Liguster - *Ligustrum vulgare*; Weißdorn - *Crataegus monogyna*; Feldahorn - *Acer campestre*; zu versehen. Eine Unterbrechung der Hecke für eine Zufahrt in einer Breite von max. 3 m ist zulässig.

(5) Gründächer

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° zu begrünen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünung können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke).

§ 10

Zuordnung von Flächen, Maßnahmen und Kosten zum Ausgleich

Hinweis ohne Normcharakter:

Der Bebauungsplan N-777 D verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsdefizit, das auf internen und externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Festsetzung:

Interne Kompensationsmaßnahmen:

- Entwicklung von großflächigen, zusammenhängenden, naturnahen öffentlichen Grünflächen parallel zur renaturierten Ofenerdieker Bäke;
- Baumpflanzungen von standortheimischen Laubbäumen entlang der geplanten Fuß- und Radwege.

Externe Kompensationsmaßnahmen:

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Oldenburg. Die Kosten für die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden zu

- 53 % den Wohnbauflächen,
- 32 % den Gemeinbedarfsflächen,
- 1 % den privaten Verkehrsflächen und
- 15 % den öffentlichen Verkehrsflächen

zugeordnet.

§ 11

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung (NBauO)

Im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für Gemeinbedarf gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

(1) Fassaden/Außenwände

Die Hauptfassaden sind entweder als Putzfassaden in dem Farbspektrum RAL 7032, 7035, 7044, 7047, 9001, 9002, 9010 und 9018 (grau/weiß) oder als Klinkerfassaden in dem Farbspektrum RAL 3004 - 3011 (rot), 8019 (braun) oder 7015 - 7022 (grau) auszubilden. Holzfassaden sind zulässig.

Korrespondierend zum Material der Hauptfassaden sind ausnahmsweise andere Materialien bis zu 30 % Flächenanteil je Fassadenansichtsseite inklusive der Fassadenöffnungen zulässig.

Für Doppel- bzw. Reihenhäuser ist nur ein einheitliches Fassadenmaterial in einer einheitlichen Farbe zulässig.

Für die Hauptfassaden sind blaue, gelbe, grüne, violette, schwarze und verkehrs- oder signalweiße Materialfarben unzulässig. Spiegelnde, hochglänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig.

(2) Dächer

Für die Eindeckung geneigter Dächer ab 15° Dachneigung sind nur nicht glänzende Tonziegel oder Betondachsteine in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen zulässig. Ausgenommen sind Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien (Solardächer) sowie Dächer, die für eine Dachbegrünung vorgesehen sind.

Für Doppel- bzw. Reihenhäuser ist nur ein einheitliches Material in einer einheitlichen Farbe zulässig.

Blaue, gelbe, grüne, violette, schwarze und verkehrs- oder signalweiße Materialfarben sind unzulässig. Spiegelnde, hochglänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig.

(3) Farbmuster

Für die in (2) festgesetzten gestalterischen Maßgaben der Dächer sind nachstehend aufgeführte Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR einzuhalten, hierbei sind Zwischentöne zulässig, sofern sie sich aus dem angegebenen Farbspektrum ergeben.

Farbton "Rot"	Farbton "Rotbraun"	Farbton "Anthrazit"
2001 (Rotorange)	3003 (Rubinrot)	7012 (Basaltgrau)
2002 (Blutorange)	2009 (Oxidrot)	7016 (Anthrazitgrau)
2008 (Hellrotorange)	3011 (Braunrot)	7015 (Schiefergrau)
2010 (Signalorange)	8004 (Kupferbraun)	7024 (Graphitgrau)
3000 (Feuerrot)	8012 (Rotbraun)	
3002 (Karminrot)	8015 (Kastanienbraun)	
3013 (Tomatenrot)	4002 (Rotviolett)	
	4004 (Bordeauxviolett)	

(4) Einfriedungen

Einfriedungen sind nur gem. § 7 Abs. 4 dieser Satzung zulässig. Zusätzlich sind auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite der Hecken sich optisch unterordnende, lichtdurchlässige Zäune (z. B. grobmaschige Flechtzäune) zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten und max. 2 m hoch sein dürfen. Gitterzäune aus Doppelstabmatten etc. sind auch in Verbindung mit Hecken nicht zulässig.

(5) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Anteil des Grundstücks, der nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt wird, ist ausschließlich als Rasen-, Stauden-, Nutzgarten- oder Gehölzfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien, wie z. B. Kies, Schotter etc., sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc., ist nicht zulässig. Die Anlage von Wegen und Zufahrten ist davon nicht betroffen.

(6) Anlagen zum Sammeln von Müll

Mülltonnen und Müllbehälter sind durch Einhausungen oder Eingrünungen der Sicht zu entziehen. Die Einhausung ist intensiv zu begrünen und entweder durch Hecken oder durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen zu bepflanzen.

(7) Begrünung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Zu den Straßenverkehrsflächen, zu den öffentlichen Fuß- und Radwegen und zu den öffentlichen Grünflächen sind Stellplätze auf gesamter Länge, mindestens 1,20 m hoch, Carports sowie die Fassaden von Garagen und Nebenanlagen auf gesamter Länge und Höhe gemäß Gehölzliste (Anlage 1) zu begrünen. Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 12
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den in § 11 dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (§ 80 NBauO).

Oldenburg, 02.08.2017

gez. Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister

L.S.

Anlage 1 Gehölzliste - Standortgerechte, heimische Gehölze

Botanischer Name Deutscher Name bes. Ansprüche

1. Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn	verträgt Trockenheit u. Schatten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Fagus sylvatica	Rotbuche	als Hecke geeignet
Quercus petraea	Traubeneiche	
Quercus robur	Stieleiche	

2. Mittelhochgroße Bäume

Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	als Hecke geeignet
Prunus avium	Vogelkirsche	kalkhaltiger Boden, keine Staunässe

3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	als Hecke geeignet
Carpinus betulus	Hainbuche	als Hecke geeignet
Malus sylvestris	Holzapfel	
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche	liebt Feuchtigkeit
Salix triandra	Mandelweide	liebt Feuchtigkeit
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Salix pentandra	Lorbeerweide	liebt Feuchtigkeit

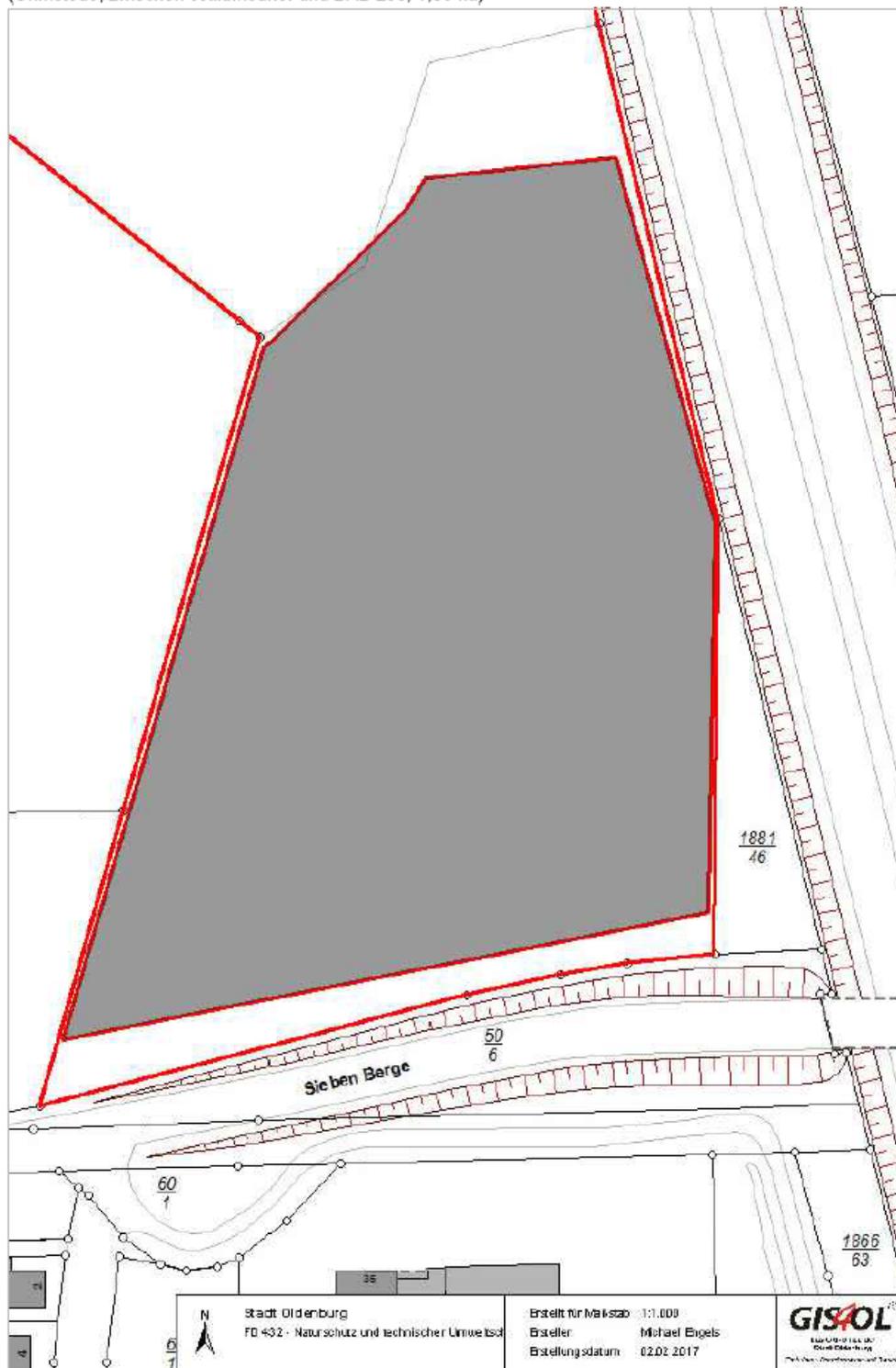
4. Großsträucher (> 5 m)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuß	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	als Hecke geeignet
Ilex aquifolium	Stechpalme	schattenverträglich
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	

5. Mittelhochgroße Sträucher

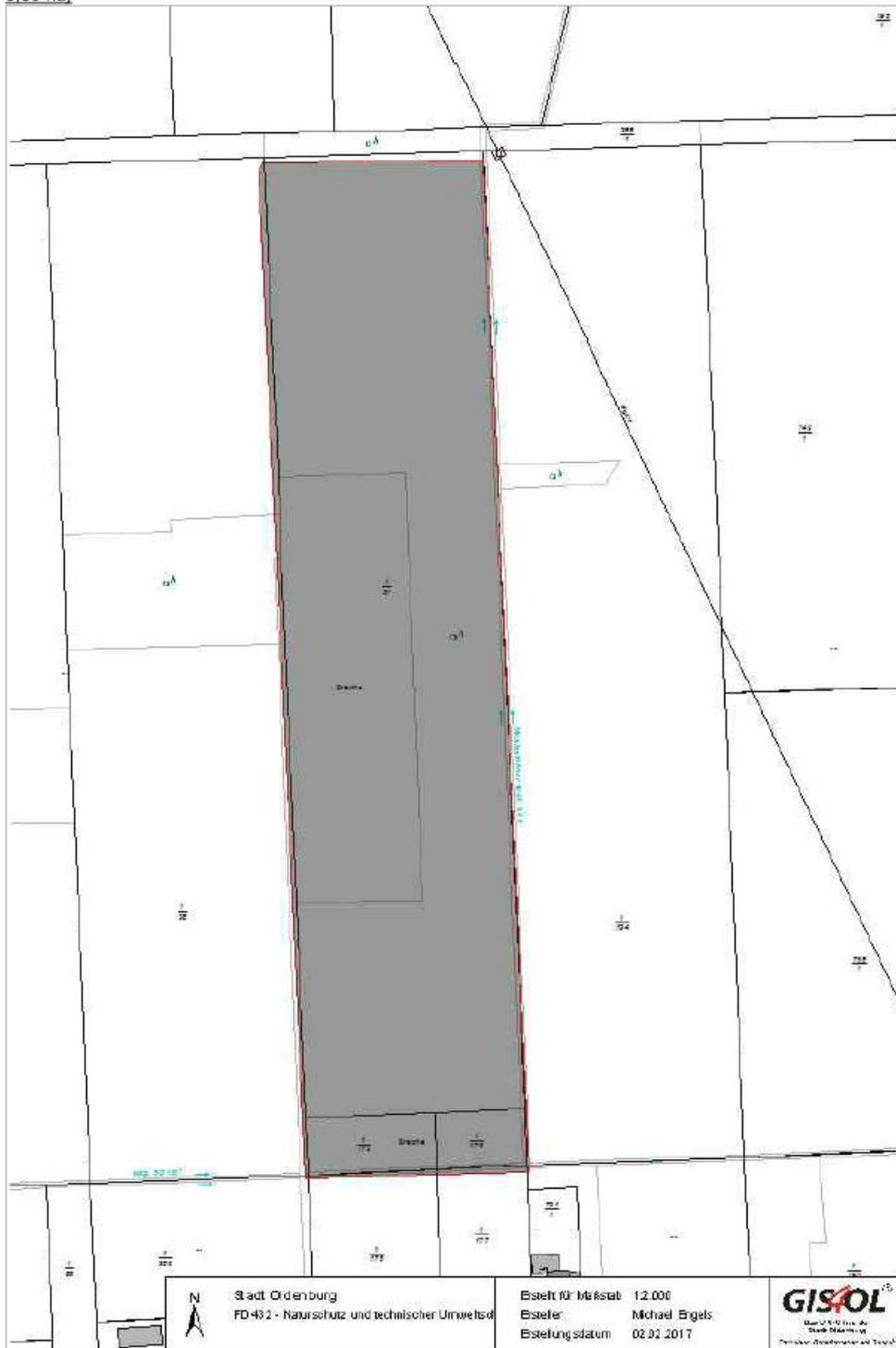
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	als Hecke geeignet
Prunus spinosa	Schwarzdorn/Schlehe	durchlässiger Boden
Rhamnus frangula	Faulbaum	saurer Boden
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa	Weinrose	trockenheitsresistent
Salix cinerea	Aschweide	neutraler bis saurer Boden
Salix purpurea	Purpurweide	kalkhaltiger Boden
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	feuchtigkeitsliebend

Anlage 2 Kompensationsfläche Nord
(Ohmstede, zwischen Waldfriedhof und BAB 293, 1,65 ha)



Anlage 3 Kompensationsfläche Süd

Eversten, Nordmoslesfehner Straße, Höhe Hausnummer 284, ehemalige Baumschulfläche;
3,69 ha)



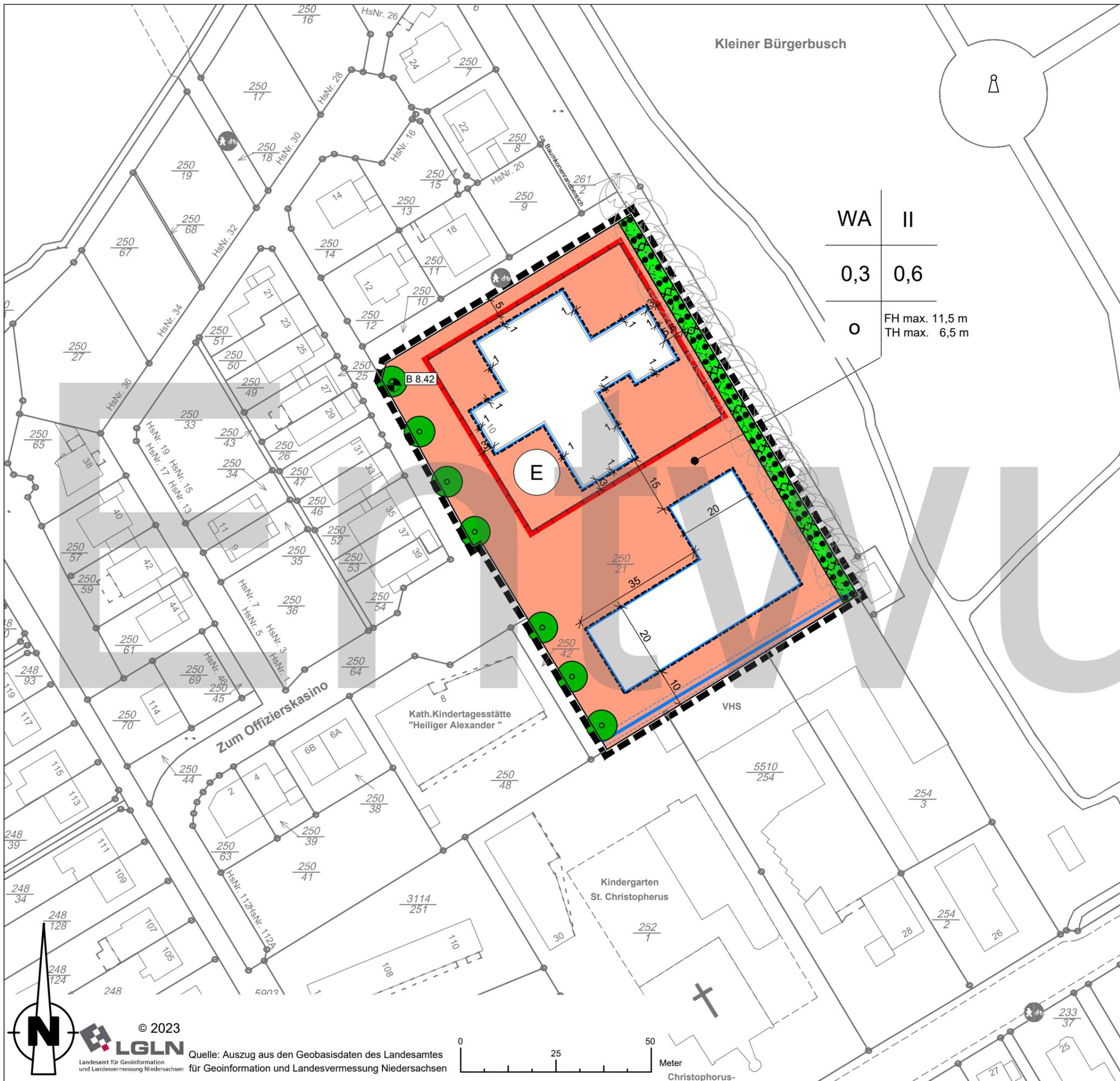
Stadt Odenburg
FD 482 - Naturschutz und technischer Umweltschutz

Besteht für Maßstab 1:2.000
Ersteller Michael Bigels
Erstellungsdatum 02.02.2017



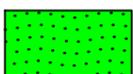
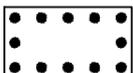
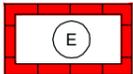
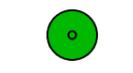
1. Vervielfältigungsvermerke	
Kartengrundlage:	Gemarkung, Flur: <u>Eversten, 17 und Oldenburg, 2</u> Maßstab: <u>1 : 1000</u>
Erlaubnisvermerk:	Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5). am: <u>01.08.1997</u> , AZ: <u>23056 / ALK BEZ.SCHL. 34010</u>
2. Planunterlage	
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2016  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom <u>21.09.2016</u>). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Oldenburg (Oldb), den <u>05.07.2017</u> Fachdienst Geoinformation und Statistik der Stadt Oldenburg (Oldb)	
	<u>gez. Arndt</u> Unterschrift
3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung - der Stadt Oldenburg (Oldb):	
Bearbeitet: <u>Fo.</u>	Gepprüft: <u>gez. Ch. Festersen</u> <u>gez. Wicherts</u>
Gezeichnet: <u>Br. 20.12.2016</u>	Fachdienstleiter <u>Amtsleiterin</u>
Geändert: <u>Br. 18.05.2017</u>	
4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am <u>27.03.2017</u> die Aufstellung des Bebauungsplanes <u>N-777 D</u> beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <u>29.03.2017</u> ortsüblich bekannt gemacht worden.	
<u>gez. G. Nießen</u> Stadtbaurätin	
5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am <u>27.03.2017</u> dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <u>29.03.2017</u> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom <u>06.04.2017</u> bis <u>10.05.2017</u> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Oldenburg (Oldb), den <u>18.07.2017</u>	
<u>gez. G. Nießen</u> Stadtbaurätin	
6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am <u>19.06.2017</u> als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Oldenburg (Oldb), den <u>18.07.2017</u>	
<u>gez. G. Nießen</u> Stadtbaurätin	
7. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.	
Oldenburg (Oldb), den <u>02.08.2017</u>	
<u>gez. Jürgen Krogmann</u> Oberbürgermeister	L.S.
8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am <u>11.08.2017</u> im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.	
Oldenburg (Oldb), den <u>18.08.2017</u>	
<u>gez. Naderi</u> Unterschrift	

Kleiner Bürgerbusch



WA	II
0,3	0,6
O	
FH max. 11,5 m TH max. 6,5 m	

Legende

-  Bezugspunkt
-  Höhenlage des Bezugspunktes in Meter über NHN
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Baugrenze
-  überbaubare Grundstücksflächen
-  nicht überbaubare Grundstücksflächen
-  Öffentliche Grünfläche
-  Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Strüchern
-  Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
-  anzupflanzende Bäume
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Kennzeichnungen

-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen/Kampfmitteln belastet sind

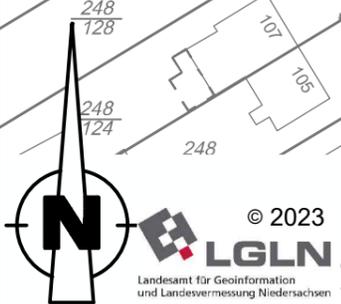
Darstellungen

-  Gewässer Bestand
-  Zaun als zukünftigen Grenzverlauf
-  Räumgrenze vom 31.07.2018 nordöstlich des Zauns, Quelle: FD 402

BEBAUUNGSVORSCHLAG

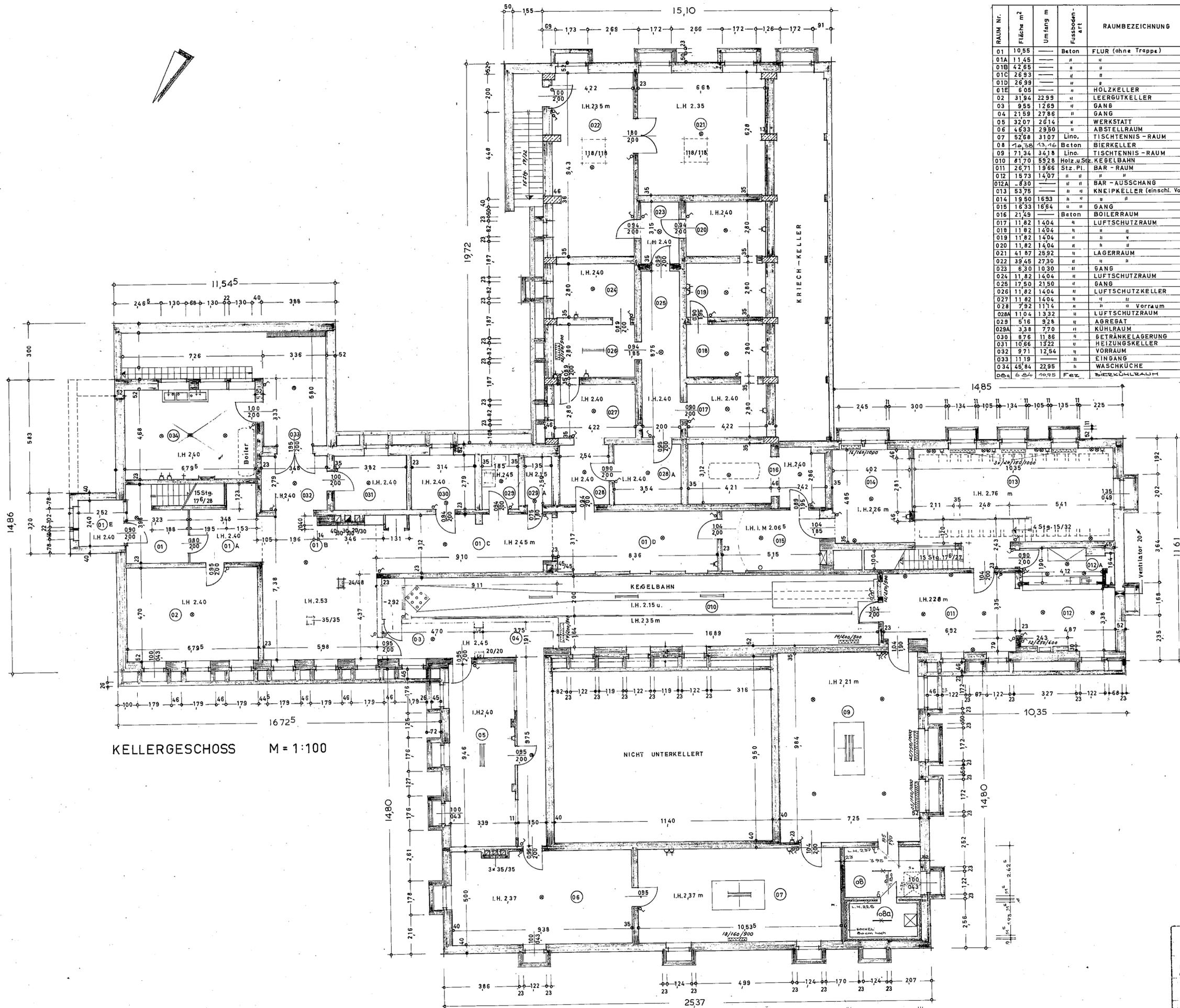
STADT OLDENBURG (Oldb)
 DER OBERBÜRGERMEISTER
 Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

Maßstab:	1:1000	Grundzüge der Planung zur Änderung 1 des Bebauungsplanes 777 D (Fliegerhorst/Mittelweg)
Bearbeitet:	Fo.	
Gezeichnet:	Br.	
Datum:	09.05.2023	



© 2023
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen





KELLERGESCHOSS M = 1:100

RAUM Nr.	Fläche m ²	Umfang m	Fußbodenart	RAUMBEZEICHNUNG	RAUMBELEGUNG
01	10,55		Beton	FLUR (ohne Treppe)	
01A	11,45		"	"	
01B	42,65		"	"	
01C	26,93		"	"	
01D	26,99		"	"	
01E	6,05		"	HÖLZKELLER	
02	31,94	22,99	"	LEERGUTKELLER	
03	9,55	12,69	"	GANG	
04	21,59	27,66	"	GANG	
05	32,07	26,14	"	WERKSTATT	
06	4,53	2,90	"	ABSTELLRAUM	
07	52,68	31,07	Lino.	TISCHTENNIS-RAUM	
08	12,38	13,16	Beton	BIERKELLER	
09	71,34	34,18	Lino.	TISCHTENNIS-RAUM	
010	81,70	59,28	Holz u. St.	KEGELBAHN	
011	26,71	19,66	Stz. Pl.	BAR - RAUM	
012	15,73	14,07	"	"	
012A	8,30	"	"	BAR - AUSSCHANG	
013	53,75	"	"	KNEIPEKELLER (einschl. Vorraum u. Treppe)	
014	19,50	16,93	"	"	
015	16,33	16,64	"	GANG	
016	21,49	"	Beton	BOILLERRAUM	
017	11,82	14,04	"	LUFTSCHUTZRAUM	
018	11,82	14,04	"	"	
019	11,82	14,04	"	"	
020	11,82	14,04	"	"	
021	41,87	26,92	"	LAGERRAUM	
022	39,45	27,30	"	"	
023	6,30	10,30	"	GANG	
024	11,82	14,04	"	LUFTSCHUTZRAUM	
025	17,50	21,50	"	GANG	
026	11,82	14,04	"	LUFTSCHUTZKELLER	
027	11,82	14,04	"	"	
028	7,92	11,14	"	Vorraum	
028A	11,04	13,32	"	LUFTSCHUTZRAUM	
029	5,16	9,26	"	AGREB	
029A	3,38	7,70	"	KÜHLRAUM	
030	8,76	11,86	"	BETRÄNKELAGERUNG	
031	10,66	13,22	"	HEIZUNGSKELLER	
032	9,71	12,54	"	VORRAUM	
033	11,19	"	"	EINGANG	
034	45,84	22,95	"	WASCHKÜCHE	
034a	6,54	10,95	Fez.	WASCHKÜCHE	

STAMM-PLANUNG

Offz. Messe Gebäude 50
KELLERGESCHOSS M:1:100

Flugplatz
Oldenburg

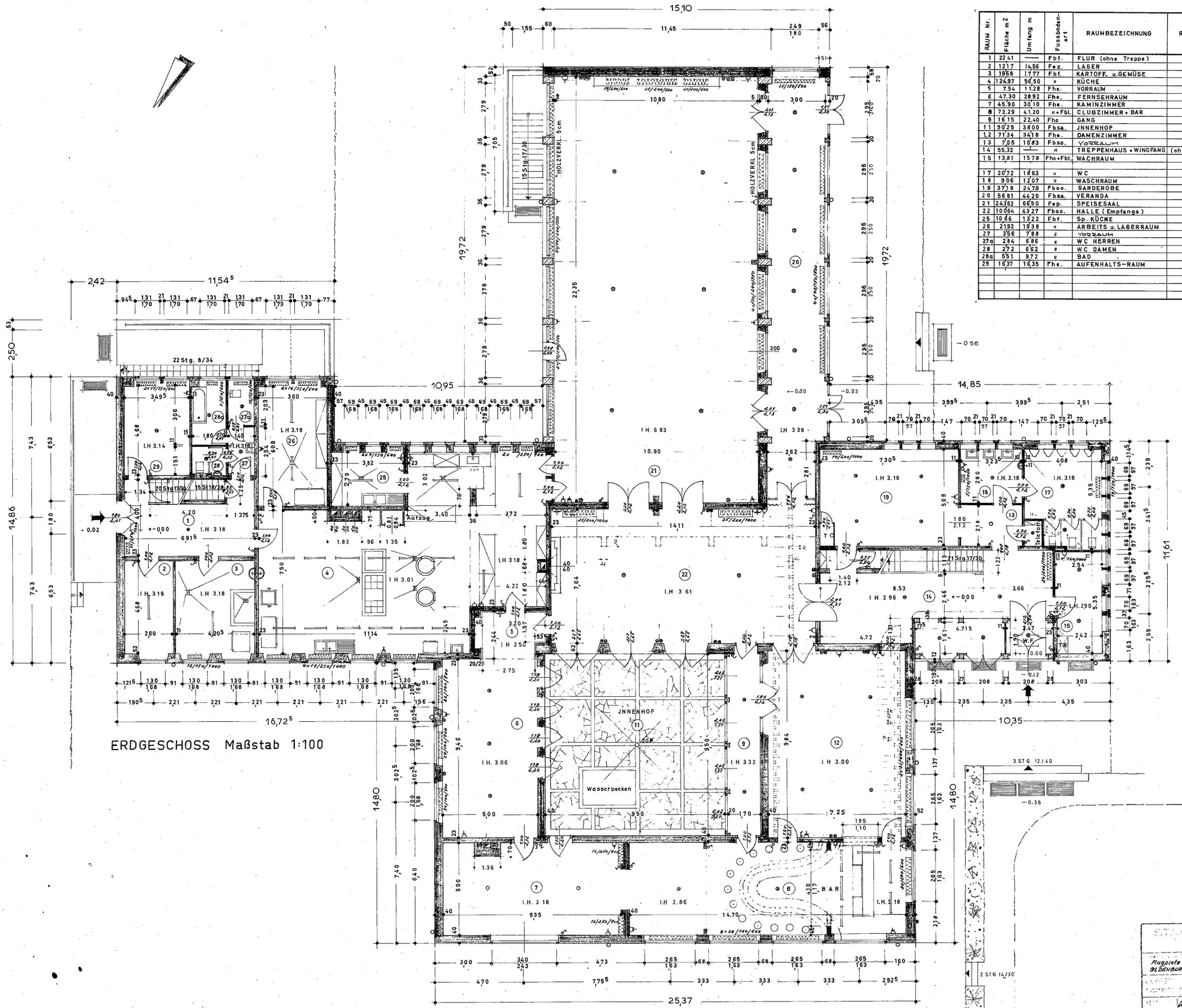
3.5.2.53

11.1.1963

13.10.75

29. Aug. 91

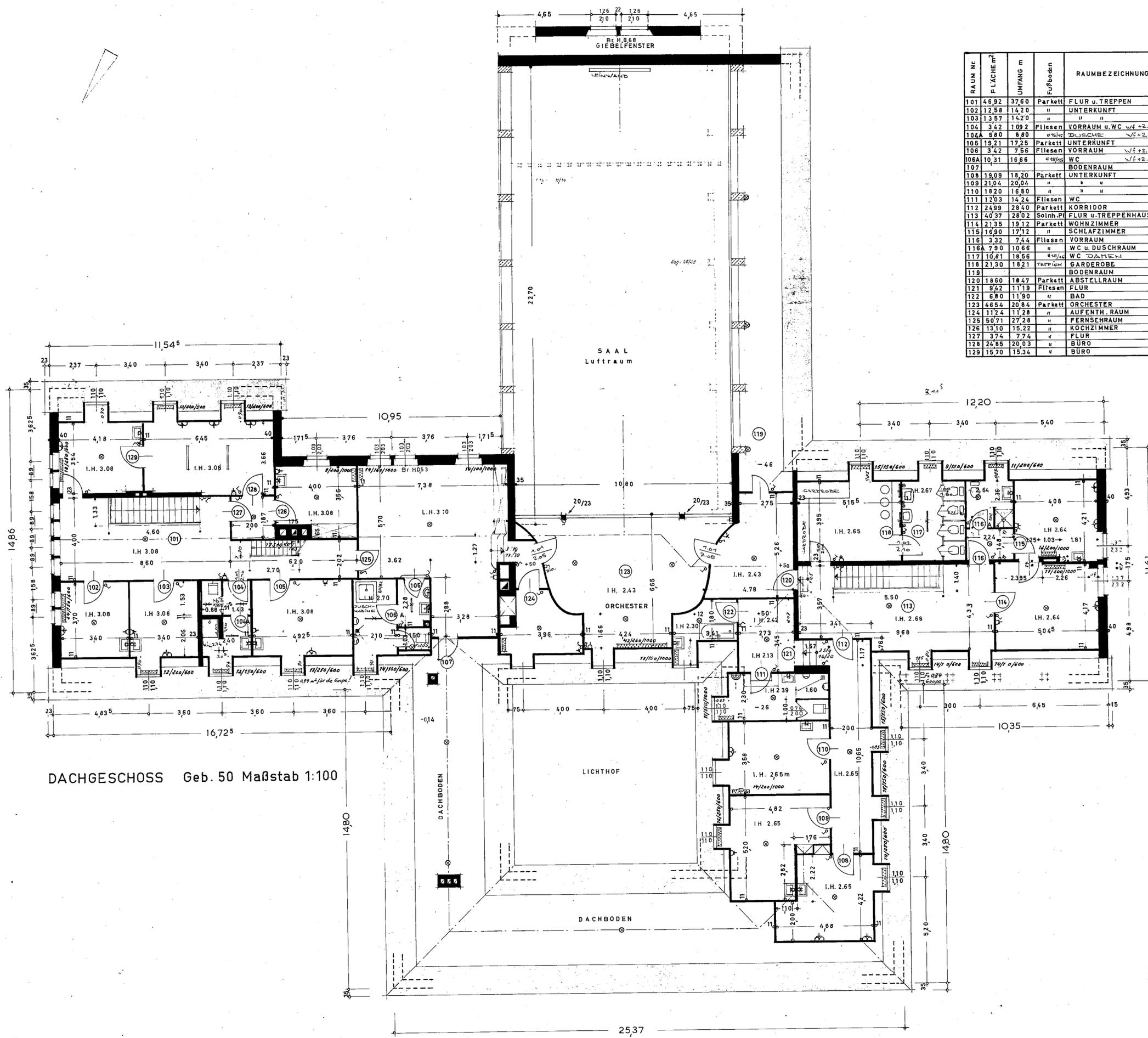
GESEHEN



ERDGESCHOSS Maßstab 1:100

RAUM Nr.	Fläche m ²	Umfang m	Fußbodenart	RAUMBEZEICHNUNG	RAUMBELAGUNG
1	22,41		Fbf.	FLUR (ohne Treppe)	
2	12,17	14,56	Fbz.	LÄDER	
3	19,68	17,77	Fbf.	KARTOFF. u. GEMÜSE	
4	124,97	56,50	"	KÜCHE	
5	7,54	11,28	Fhc.	VORRAUM	
6	47,30	28,92	Fhc.	FERNSEHRAUM	
7	45,90	30,10	Fhc.	KAMINZIMMER	
8	73,29	41,20	n+Fbl.	CLUBZIMMER + BAR	
9	16,15	22,40	Fhc.	GANG	
11	90,25	38,00	Fbss.	INNENHOF	
12	71,34	34,18	Fhc.	DAMENZIMMER	
13	7,05	10,83	Fbso.	VORRAUM	
14	55,32		"	TREPPENHAUS + WINDFANG (ohne Treppe)	
15	13,81	15,78	Fhc+Fbl.	WACHRAUM	
17	20,72	18,63	"	WC	
18	9,06	12,07	"	WASCHRAUM	
19	37,13	24,79	Fbso.	GARDEROBE	
20	56,81	44,20	Fbss.	VERANDA	
21	24,32	65,50	Fsp.	SPEISESAAL	
22	100,64	43,27	Fbso.	HALLE (Empfangs)	
25	10,66	13,22	Fbf.	Sp. KÜCHE	
26	21,92	19,38	"	ARBEITS u. LABERRAUM	
27	3,56	7,88	"	VORRAUM	
27a	2,84	6,86	"	WC HERREN	
28	2,72	6,62	"	WC DAMEN	
28a	5,51	9,72	"	BAD	
29	16,37	16,35	Fhc.	AUFENTHALTS-RAUM	

STAT. PLANUNG
 FLUGPLATZ
 OLDENBURG
 Offz. Messe Geb. 50
 1:100
 22.10.62
 26.11.68
 Y458/1



RAUM NR	F. LÄCHE m ²	UMFANG m	Fußboden	RAUMBEZEICHNUNG	RAUMBELEGUNG
101	46,92	37,60	Parkett	FLUR u. TREPPEN	
102	12,58	14,20	"	UNTERKUNFT	
103	13,57	14,20	"	"	
104	3,42	1,092	Fliesen	VORRAUM u. WC w/f +2.07	19/15
104A	8,80	8,80	"	DUSCHW. w/f +2.07	16/15
105	19,21	17,25	Parkett	UNTERKUNFT	
106	3,42	7,56	Fliesen	VORRAUM w/f +2.07	15/15
106A	10,31	16,66	"	WC w/f +2.07	15/15
107			"	BODENRAUM	
108	19,09	18,20	Parkett	UNTERKUNFT	
109	21,04	20,04	"	"	
110	18,20	16,80	"	"	
111	12,03	14,24	Fliesen	WC	
112	24,99	28,40	Parkett	KORRIDOR	
113	40,37	28,02	Soinh.P.	FLUR u. TREPPENHAUS	
114	21,35	19,12	Parkett	WOHNZIMMER	
115	16,90	17,12	"	SCHLAFZIMMER	
116	3,32	7,44	Fliesen	VORRAUM	
116A	7,90	10,66	"	WC u. DUSCHRAUM	
117	10,81	18,56	"	WC u. DUSCHRAUM	
118	21,30	18,21	Tapetich	GARDEROBE	
119			"	BODENRAUM	
120	18,60	18,47	Parkett	ABSTELLRAUM	
121	9,42	11,19	Fliesen	FLUR	
122	6,80	11,90	"	BAD	
123	4,654	20,84	Parkett	ORCHESTER	
124	11,24	11,28	"	AUFENTH. RAUM	
125	50,71	27,28	"	FERNSEHRAUM	
126	13,10	15,22	"	KOCHZIMMER	
127	3,74	7,74	"	FLUR	
128	24,55	20,03	"	BIURO	
129	15,70	15,34	"	BIURO	

DACHGESCHOSS Geb. 50 Maßstab 1:100

FLUGPLATZ Odenburg	Offz. Messe Geb. 50 1:100
<i>Köning</i>	29.11.62
<i>de.</i>	21.64
<i>482 77.80</i>	
GEBEHN <i>W...</i>	20. Aug 61
	Y 458/2



Richtlinie Nr. 3 der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Ketten- und Reihenhausbau und für ausgewählte Flächen

Präambel

Die Stadt Oldenburg (Oldb) bedient den Markt mit Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau. Seit Ende der 60er-Jahre erfolgte die Vergabe ausschließlich nach dem zeitlichen Eingang der Bewerbung (sog. Windhundverfahren). Dieses Verfahren war aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Grundstücken und den aktuellen Marktgegebenheiten im Stadtgebiet anzupassen. Durch die neue Vergaberichtlinie wird erreicht, dass die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken in neuen Wohnquartieren transparent und nach objektiven Merkmalen erfolgt. Als weitere Ziele werden die Durchmischung der Quartiere mit unterschiedlichen Gebäude- und Wohnungstypologien und verschiedenen Nachfragegruppen sowie die Eigentumsbildung für breite Bevölkerungsschichten angestrebt.

1. Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für den Erwerb von städtischen Grundstücken für den Bau von Ketten- und Reihenhäusern und für ausgewählte Flächen sowohl in Neubaugebieten als auch beim Verkauf von Grundstücken mit Bestandsgebäuden oder in Einzellagen, soweit die Stadt mit den Grundstücken nicht den eigenen Bedarf für öffentliche Zwecke abdecken muss.

In Fällen, in denen keine Nachfrage nach einzelnen Flächen besteht oder besondere städtische Interessen einen unmittelbaren Verkauf ohne Wohnverpflichtung erforderlich machen, kann von dem in dieser Richtlinie genannten Verfahren abgewichen werden.

2. Verfahren

- 2.1 Die unter 1. genannten Grundstücke und Flächen werden im Rahmen eines Vergabeverfahrens unter Beachtung des EU-Beihilferechtes vergeben.
- 2.2 Für jedes Wohnquartier, ggfs. Einzelgrundstücke, wird ein eigenständiges Verfahren durchgeführt.
- 2.3 Die Eröffnung des jeweiligen Verfahrens mit objektiv nachvollziehbaren Auswahlkriterien (u.a. Städtebau, Wohnungsbau, besondere Wohnformen, Klima/Energie) und deren Gewichtung wird in den Medien (u. a. NWZ, Internetpräsentation der Stadt) bekannt gegeben.
- 2.4 Den Interessenten wird Gelegenheit gegeben, sich innerhalb einer bestimmten Zeit mindestens drei Wochen mit einem Konzept zu bewerben. Der Zuschlag erfolgt anhand der Auswahlkriterien und deren Gewichtung, welche sich aus dem jeweiligen Angebotsexposé ergeben.





- 2.5 Bei Bedarf kann für besondere Wohnformen (insbesondere Baugruppen, Bauherrengemeinschaften) ein eigenständiges Verfahren durchgeführt werden.

Eine Baugruppe ist eine Gruppe, die gemeinsam bauen und wohnen will und eine gemeinsame soziale Bindung eingeht (z. B. durch gemeinsame Gartenanlage und Gartenutzung, Gemeinschaftsräume, Carsharing und/oder gemeinsame Geräte- und Maschinennutzung). Außerdem sollte eine gemeinsame Quartiersentwicklung angestrebt werden (lebendige Nachbarschaft).

Eine Bauherrengemeinschaft ist eine Gruppe mehrerer privater Bauherren, die gemeinsam zur Eigennutzung bauen (z. B. ein Ketten- oder Reihenhaus). Die Bauherrengemeinschaft wird durch einen Entwurfsverfasser vertreten und betreut.

Den Interessenten wird Gelegenheit gegeben, sich für diese Vorhaben innerhalb eines angemessenen Zeitraums mit einem gemeinsamen Konzept zu bewerben. Der Zuschlag erfolgt anhand der Auswahlkriterien und deren Gewichtung, welche sich aus dem jeweiligen Angebotsexposé ergeben.

- 2.6 Von diesem Verfahren kann abgewichen werden bei förderfähigen Modellvorhaben (z. B. „Smart City Lab“).

- 2.7 Sofern ein Investor oder Bauträger eine Ketten- oder Reihenhausanlage entwickelt und die Vermietung vorsieht, ist der Ratsbeschluss zur Festlegung einer Quote zur Schaffung preiswerten Wohnraums in der jeweils aktuell gültigen Fassung entsprechend anzuwenden.

- 2.8 Die in den Ziffern 2.4 und 2.5 genannten Angebotsexposés werden jeweils im Ausschuss für Stadtplanung und Bauen und anschließend im Verwaltungsausschuss beraten und beschlossen.

3. Bauverpflichtung

Mit dem Grundstückskauf verpflichten sich die Käufer, innerhalb von 2 Jahren nach Beurkundung des Vertrages ein Wohngebäude bezugsfertig auf dem Grundstück zu errichten. Sollte diese Frist aus wichtigen Gründen nicht eingehalten werden können, so kann diese um ein Jahr verlängert werden. In besonderen Härtefällen kann von dieser Regelung abgewichen werden.

Für Käufer nach Nr. 2.5 gilt abweichend eine Frist von 3 Jahren.

4. Grundstückskaufpreis

Der Grundstückskaufpreis setzt sich zusammen aus dem Grundstückswert, den Erschließungskosten und den Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - c Baugesetzbuch (BauGB). Der Grundstückswert leitet sich von dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder einem mit diesem vergleichbaren Fachgremium festgelegten Bodenwert ab. Der Grundstückskaufpreis wird durch Ratsbeschluss endgültig festgesetzt und ist zu dokumentieren.



5. Kaufpreisminderungen und Selbstbezug

Kaufpreisminderungen werden in den Fällen der Nr. 2.5 gewährt:

für Haushalte mit Kindern wird der Grundstückswert um 8 % pro Kind gemindert,

maximal für drei Kinder,

oder

für Haushalte, die die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein im Sinne des § 3 Abs. 2 Nds. Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG) einhalten, wird der Grundstückswert um pauschal 24 % gemindert.

Weiter verpflichtet sich der Käufer, das Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit mindestens 5 zusammenhängende Jahre selbst zu bewohnen. Abweichend davon beträgt die Frist 10 Jahre, sofern eine Kaufpreisminderung in Anspruch genommen wurde. Diese Verpflichtung wird durch Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung grundbuchamtlich abgesichert.

6. Ausschluss von der Bewerbung

Von der Möglichkeit des Erwerbs eines städtischen Wohnbaugrundstücks nach Nr. 2.5 dieser Richtlinie sind Bewerber ausgeschlossen, die in den letzten 20 Jahren bereits ein städtisches Grundstück oder Erbbaurecht für ein städtisches Grundstück erhalten haben.

Abweichend davon kann ein städtisches Grundstück erworben werden, wenn ein besonders begründeter Härtefall vorliegt. Ein solcher Härtefall liegt z. B. dann vor, wenn durch neu eingetretene Krankheit oder Behinderung das bisherige Objekt nicht mehr bewohnt werden kann und ein funktionsgerechter Umbau nicht möglich ist.

7. Vertragsstrafe und Nachschussverpflichtung bei unrichtigen Angaben

Liegen der Grundstücksvergabe unzutreffende Angaben der Bewerber zu Grunde, die zu einer Vergabe eines Grundstückes geführt haben, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 20 % auf den vollen Grundstückskaufpreis festgelegt.

Darüber hinaus wird eine Nachschussverpflichtung in Höhe des gewährten Nachlasses gemäß Nr. 5 fällig.

Die Vertragsstrafe gilt auch, wenn die Verpflichtungen nach Nr. 5 zeitlich nicht eingehalten werden. Zusätzlich wird bei Nichteinhaltung der Wohnverpflichtung nach Nr. 5 Abs. 2 die Nachschussverpflichtung fällig. Hierbei wird eine anteilige Berechnung unter Berücksichtigung der Restdauer durchgeführt.

Die Nachschussverpflichtung wird kaufvertraglich gesichert.

8. Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Baugrundstückes besteht nicht. Kosten für Nachweise werden weder bei Verkauf noch bei Nichtzustandekommen eines Kaufvertrages erstattet.



9. Inkrafttreten

Der Rat der Stadt Oldenburg hat diese Richtlinie am 22.10.2018 beschlossen. Sie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.