

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58

(ehemalige Donnerschwee-Kaserne / Georg-Elser-Straße)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

- Stand: Entwurf f. Auslegungsbeschluss
 Ämterbeteiligung,
 ASB:
 Entwurf Satzungsbeschluss, ASB:
 Rechtsverbindlich seit: 11.01.2019



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	4
1.1 Anlass	4
1.2 Ziel der Planung	4
1.3 Vorhabenbeschreibung	4
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
2.1 Lage des Plangebietes	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
3. Planungsrechtliche Situation	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Landschaftsplanung	7
3.3 Stadtentwicklungsplanung	8
3.4 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen	9
3.5 Bebauungspläne	9
4. Bestandsbeschreibung	10
4.1 Städtebau	10
4.2 Technische Infrastruktur	10
4.2.1 Verkehr	10
4.2.2 Entwässerung	11
4.3 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz	11
4.4 Immissionen	13
4.5 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung	13
5. Planinhalte	13
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	13
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	15
5.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen	15
5.1.4 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	16
5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen	17
5.1.5.1 Grünflächen	18

5.1.6	Verkehr	18
5.1.7	Ver- und Entsorgung	19
5.1.8	Altlasten	19
5.1.9	Kampfmittel	19
5.1.10	Denkmalschutz	20
5.1.11	Artenschutz	20
5.1.12	Klimaschutz	21
5.1.13	Bisherige Festsetzungen	21
6.	Städtebauliche Daten	22
7.	Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	22

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 (ehemalige Donnerschwee-Kaserne/Georg-Elser-Straße) ist das Anliegen eines Investors, im nordöstlichen Teilbereich der ehemaligen Donnerschwee-Kaserne ein Wohngebäude mit 36 Wohnungen sowie 41 Tiefgaragenstellplätzen für das Einzelbaudenkmal „Globe“ zu errichten.

1.2 Ziel der Planung

Die derzeit noch bestehende Sporthalle soll unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes mit der Neubebauung eines Mehrfamilienhauses erschlossen werden. Zur Verwirklichung dieses Entwicklungsvorhabens hat die Parkresidenz Oldenburg GmbH & Co. KG (aktueller Flächeneigentümer) als Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Von Seiten des Investors ist derzeit geplant, die vorhandene Sporthalle abzureißen und auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit 36 Wohnungen und einer Tiefparterregarage mit insgesamt 41 Stellplätzen zu errichten. Für die entstehenden Tiefgaragenstellplätze ist vorgesehen, diese für Besucher des benachbarten denkmalgeschützten „Globe“ zur Verfügung zu stellen.

Der geplante Standort ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt für eine Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Gebietes für eine Wohnnutzung mit Tiefgarage, das sich in die bestehenden Strukturen einfügt, besonders geeignet.

Der in der Planzeichnung dargestellte Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus einem Lageplan, einer Vorhabenbeschreibung sowie aus Grundrissen, Ansichten und Schnitten, ist gem. § 12 BauGB verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58.

1.3 Vorhabenbeschreibung

Die im Folgenden auszugsweise aufgeführte Vorhabenbeschreibung wurde von dem Büro Möhlenkamp Architekten aus Lindern erstellt. Die vollständige Vorhabenbeschreibung („Vorhabenbeschreibung VBB 58“) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58.

Auszug aus der Vorhabenbeschreibung:

Das ca. 4.370 m² große Planungsgebiet befindet sich im Nord-Westen des Geländes der ehemaligen Donnerschwee-Kaserne. Die Fläche ist derzeit mit einer 1-geschossigen Sporthalle bebaut (Gebäude 10), für

die ein Abrissantrag gestellt wird. Westlich des Planungsbereiches befindet sich das 1955 errichtete ehemalige englische Truppenkino „Globe“ (Gebäude 43), welches als Einzelbaudenkmal ausgewiesen ist. In der östlichen Nachbarschaft befindet sich ein ca. 1935 in Ost-West-Ausrichtung errichtetes Kasernengebäude (Gebäude 13) mit einer Firsthöhe von ca. 14 m (ohne Stufengiebel). Diese beiden Gebäude sind ein wichtiger Bestandteil des gesamten Denkmalensembles. Im Norden des Planungsgebietes befindet sich ein schützenswerter Baumbestand, vorwiegend aus Eichen.

Der geplante Neubau muss diese spezielle städtebauliche und denkmalpflegerische Ausgangssituation notwendigerweise adäquat berücksichtigen. Deshalb ist der Baukörper in Ost-West-Ausrichtung angelegt und folgt somit der Flucht von Gebäude 13. Der Ostgiebel (in Richtung der Georg-Elser-Straße) orientiert sich an der Fluchtlinie von Gebäude 11. Zum Globe (Gebäude 43) wird ein angemessener Abstand von ca. 16,00 m eingehalten. Das Satteldach des Neubaus folgt mit einer Firsthöhe von ca. 15,10 m der Höhenentwicklung des benachbarten Gebäudes 13 und bleibt damit deutlich unter der Firsthöhe der zentralen Kasernengebäude (Nr. 14 - 16) zurück. Insgesamt wird die stadt-räumliche Ist-Situation adäquat ergänzt und das Einzelbaudenkmal „Globe“ kommt durch den erhöhten Abstand zwischen den Gebäuden besser zur Geltung.

In dem geplanten Mehrfamilienhaus befinden sich 36 Wohnungen, welche über zwei Treppenhäuser erschlossen werden. Von diesen können 18 Wohnungen über einen Aufzug barrierefrei erreicht werden. Vier dieser Wohnungen werden zusätzlich auch rollstuhlgerecht geplant. Es gibt Wohnungen von ca. 50 bis 100 m² Größe. Diese sind für eine gemischte Bewohnerstruktur (Singles, Paare, Alleinerzieher mit Kind/Kindern, Familien oder auch Wohngemeinschaften) geeignet.

Die 41 Einstellplätze in der im Tiefparterre liegenden Garage werden ausschließlich für die Besucher des „Globe“ vorgehalten. Diese Nutzung wird durch Teileigentum gesichert. Die Tiefgarage kann sowohl barrierefrei über einen Aufzug als auch fußläufig über ein Treppenhaus oder den Gehweg neben der Zufahrtsrampe erreicht werden.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

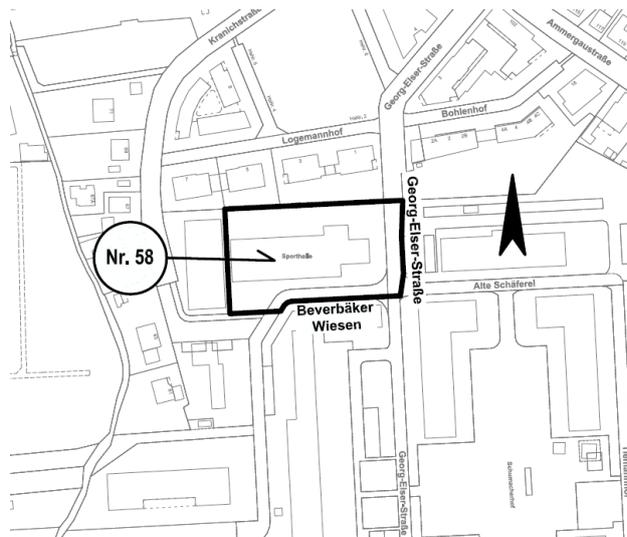
2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtgebietes, westlich der „Georg-Elser-Straße“ und nördlich der Straße „Beverbäcker Wiesen“.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 58 umfasst den ca. 0,44 ha großen Geltungsbereich auf der westlichen Seite der Georg-Elser-Straße. Das städtebauliche Umfeld zeichnet sich durch weitere gemischte

und wohnbauliche Nutzungen aus. Weiter nordwestlich befindet sich der Friedhof Donnerschwee sowie eine Kleingartenanlage.



2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 92/135, 92/134, 92/120 und 92/116, wobei nur Teile der Flurstücke 92/120 und 92/116 in den Geltungsbereich einbezogen werden. Die Parkresidenz Oldenburg GmbH & Co. KG ist für die Flurstücke 92/134 und 92/135 aktueller Flächeneigentümer.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gekennzeichneten Flurstücke 92/120 und 92/116 sind nach der Realisierung als Gemeinschaftseigentum aller auf dem Gesamtgelände befindlichen Eigentümer übergegangen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen liegt aus dem Jahr 2008, mit Änderungen aus dem Jahr 2012 (im Folgenden LROP 2012 genannt), vor. Da die Fortschreibung des Landes-Raumordnungsprogrammes im Februar 2017 in Kraft getreten ist (Änderung LROP-Verordnung 2017), wurde diese entsprechend berücksichtigt.

Die Stadt Oldenburg wird sowohl im bisherigen LROP 2012 als auch der Änderung LROP-Verordnung 2017 als Oberzentrum festgelegt.

Die Funktionen der Oberzentren sind dabei zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.

Hierzu zählen laut Begründung neben der Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, der Zentren und der Ortskerne auch die bedarfsorientierte, funktionsgerechte, kostensparende und umweltverträgliche Befriedigung der Raumansprüche. Ebenso sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben, um die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen auszuschöpfen. Auch sollen die Angebote unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden.

Das Planungsziel einer städtebaulichen Nachverdichtung im direkten Anschluss an einen vorgeprägten Siedlungsbereich in Kombination mit einem sozialgerechten und barrierefreien Wohnungsbau entspricht damit den Zielen der Landesplanung. Gleichzeitig soll durch die Schaffung erforderlicher Stellplätze für das „Globe“ eine kulturelle Einrichtung erhalten und gefördert werden.

3.2 Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahr 2010, mit der Fortschreibung im Jahr 2016, weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Weiter nordwestlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich Grünflächen im Siedlungsbereich. Naturräumlich liegt der Geltungsbereich innerhalb der Landschaftseinheit „Wiefelsteder Geestplatte“ in der übergeordneten naturräumlichen Haupteinheit „Oldenburger Geest“. Überwiegend wird die Landschaftseinheit durch Wohnbebauung sowie durch Gewerbegebiete geprägt. Laut der Bodenkarte ist darüber hinaus dem Plangebiet der Bodentyp „Podsol-Pseudogley“ zugeordnet. Der vorliegende Biotoptyp ist mit „weitgehend ohne Bedeutung“ (Wertstufe 1) dargestellt, befindet sich allerdings im Lärmbereich von überregionalen Verkehrsanlagen (max. 500 m). Weiterhin wird der Planbereich mit der Zielkategorie „umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ betitelt.

Die Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes stellt das Gebiet zudem als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung dar. Die geplante Fläche liegt zudem im Bereich mit beeinträchtiger/gefährdeter Funktionsfähigkeit von Klima und Luft.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Oldenburg (Stand 1996) trifft für den Planungsraum folgende Aussagen. Das Gebiet gehört zur naturräumlichen Einheit „Wiefelsteder Geestplatte“ und liegt in einem Bereich mit

Sondernutzung mit umgebenden verdichteten Siedlungsbereichen bzw. verstädertem, ländlich geprägtem Dorfgebiet. Es handelt sich um ein Gebiet mit einem hohen Versiegelungsgrad, der bei 70 % liegt. Aufgrund dieser Flächennutzung ist die Grundwasserneubildung als sehr stark eingeschränkt einzustufen. Für das Schutzgut Klima/Luft sind die Flächen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als „stark überwärmter Bereich“ eingestuft worden.

Im Hinblick auf die Arten und Lebensgemeinschaften ist der Geltungsbereich von wahrscheinlich eingeschränkter Bedeutung für Flora/Vegetation, für Kriechtiere, Lurche, Libellen, Laufkäfer und Heuschrecken. Für Brutvögel und Fledermäuse wird der Bereich mit wahrscheinlich mittlerer Bedeutung eingestuft. Insgesamt betrachtet fällt das Plangebiet in die Wertstufe C (und damit die geringste Wertigkeit) und ist damit ein Bereich von „eingeschränkter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften“.

In Bezug auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit wird das Naturerleben in diesen halböffentlichen Freiräumen überwiegend als Abstandsgrün, z. T. mit Baumbestand sowie teilweise mit angrenzenden Alleen als Siedlungsbereich, mit eingeschränkter Bedeutung dargestellt. Auch hierbei wird die Wertstufe C vergeben.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche/Schutzgebiete

Im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes befindet sich eine nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützte Wallhecke.

Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Oldenburg-Donnerschwee.

Weitere faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Planungsraum. Ferner bestehen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, EU-Vogelschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder sonstige ausgewiesene Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

3.3 Stadtentwicklungsplanung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Donnerschwee, innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes, der im Stadtentwicklungsprogramm (step2025) als Zukunftsort gekennzeichnet ist.

Die Stadt Oldenburg konzentriert sich bei neuen Wohnquartieren vor allem auf das Leitziel 06, der „Innenentwicklung“. Dieses Ziel soll durch Verdichtung, durch die Anpassung des Wohnbestandes und durch das Ausschöpfen von Flächenreserven erreicht werden. Die kurz- und mit-

telfristige Wohnbauflächenentwicklung konzentriert sich dabei auf die urbanen Standorte und die städtebaulich geeigneten Flächen. An dieser Stelle wird auch die Donnerschwee-Kaserne als neue qualitätsvolle, zukunftsorientierte Wohnform überwiegend im urban geprägten Quartier und im Bestand hervorgehoben. Das ehemalige Kasernengelände wird in dem Programm weiterhin als Zukunftsort zur Konversion sowie zur Mischnutzung aus innovativen Wohnformen, Dienstleistungen und sozialer Infrastruktur beschrieben. Damit steht das Planvorhaben insgesamt im Einklang mit Zielsetzungen des Stadtentwicklungsprogramms.

3.4 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Oldenburg vom 29.09.2016 müssen bei Bauleitplanungen auf nicht städtischen Grundstücken 10 % der geplanten Wohnungen für preiswerten Wohnraum vorgesehen werden. Dies ist zu beachten, sofern mehr als fünf Wohnungen entstehen und erfolgt zeitgebunden für 10 Jahre. Dies wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Oldenburg und dem Vorhabenträger geregelt.

Der Investor hat auf dem Areal verschiedene Projekte realisiert und dabei den erforderlichen Anteil von preiswertem Wohnraum bereits rechnerisch überschritten. Die Erfüllung der Quote ist somit erfolgt. Auf die Umsetzung der Quote für dieses Vorhaben wird seitens der Stadt Oldenburg verzichtet.

3.5 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan M-667 (ehemalige Donnerschwee-Kaserne). Bezüglich des vorliegenden Entwicklungsgebietes beinhaltet der Bebauungsplan M-667 die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für die derzeit noch bestehende Sporthalle.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan M-667 Festsetzungen zu flächenbezogenen Schalleistungspegeln (LPB I und II) sowie zu erhaltenden Einzelbäumen. Ebenso ist im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes eine private Grünfläche mit einer überlagernden Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts planungsrechtlich gesichert. Neben diesen Festsetzungen ist im östlichen und südöstlichen Teil des Geltungsbereiches eine private Verkehrsfläche mit überlagerndem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit bestimmt. Diese in der Örtlichkeit bestehende private Verkehrsfläche ist zudem bereits als verkehrsberuhigter Bereich angelegt.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebau

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Westen des Geländes der ehemaligen Donnerschwee-Kaserne. Die Fläche ist derzeit mit einer 1-geschossigen Sporthalle bebaut (Gebäude 10).

Im Westen des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 befindet sich das 1955 errichtete ehemalige englische Truppenkino „Globe“ (Gebäude 43), welches als Einzelbaudenkmal im Ursprungsbebauungsplan M-667 ausgewiesen ist. In der östlichen Nachbarschaft befindet sich ein ca. 1935 in Ost-West-Ausrichtung errichtetes Kasernengebäude (Gebäude 13) mit einer Firsthöhe von ca. 14,00 m (ohne Stufengiebel). Diese beiden Gebäude sind ein wichtiger Bestandteil des gesamten Denkmalensembles. Im Norden des Planungsgebietes befindet sich ein schützenswerter Baumbestand, vorwiegend aus Eichen.

4.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes M-667. Die Ersterschließung hat mit dem Bau der „Georg-Elser-Straße“ und der Straße „Beverbäcker Wiesen“ bereits stattgefunden. Das Plangebiet gilt somit als erschlossen. Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation ist demnach über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz möglich. Die Lagen der ggf. neu zu verlegenden Hausanschlüsse werden im Zuge der Ausführungsplanung mit Leitungsbetreibern abgestimmt.

4.2.1 Verkehr

Die Erschließung des geplanten Mehrfamilienhauses für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie auch für den nichtmotorisierten Individualverkehr (NMIV) wird von den verkehrsberuhigten Bereichen der „Georg-Elser-Straße“ und der Straße „Beverbäcker Wiesen“ erfolgen. Hierbei ist vorgesehen, dass sich eine untergeordnete Zufahrt für das Grundstück auf der Nordseite des geplanten Gebäudes befinden wird. In der Nähe der Hauseingänge ist zudem ein Kurzzeitparkplatz zum Be- und Entladen vorgesehen. Die Zufahrt der geplanten Tiefgarage liegt im Süd-Westen des Plangebietes und erfolgt über die Straße „Beverbäcker Wiesen“. Als Zufahrtskontrolle wird eine Schrankenanlage errichtet. Die Tiefgarage dient zugleich als öffentlich erreichbarer Parkplatz für das „Globe“.

Des Weiteren ist das Plangebiet fußläufig von Nordwesten, ausgehend von der Kranichstraße, zu erreichen.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) erfolgt über die östlich befindliche Bushaltestelle „Ammer-

gaustraße“ sowie über die südlich liegende Bushaltestelle „Schlieffenstraße“ an der Kasernenstraße. Diese Haltestellen werden von den Linien 323, 323E und N36 bedient.

4.2.2 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet. Da der Planbereich im Wasserschutzgebiet Oldenburg-Donnerschwee liegt, wird ein Teil des Oberflächenwassers über Sickermulden durch belebte Bodenschichten hindurch dem Grundwasser zugeführt. Das auf den Fahrstraßen und PKW-Stellplätzen anfallende, leicht kontaminierte Regenwasser wird über das auf dem Kasernengelände vorhandene Entwässerungsnetz gedrosselt der Beverbäke zugeführt.

4.3 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz

Eingriffe in Natur und Landschaft

Wird ein Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt, kann bei Wiedernutzbarmachung von Flächen, bei Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Das vorliegende Plangebiet ist teilweise bebaut sowie vollständig von Bebauung umgeben, so dass es sich um eine Innenentwicklung handelt.

Die zulässige Grundfläche umfasst eine Fläche von ca. 4.370 m² und ist somit kleiner als 20.000 m². Nach § 13 a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweisen, eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, sofern auch ein konkretes UVP-pflichtiges Vorhaben (Umweltverträglichkeitsprüfung - UVP) nicht vorbereitet wird. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend.

Die vorhandenen Einzelbäume wurden im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt, die in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 weiterhin planungsrechtlich übernommen werden.

Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Mögliche Umweltkonflikte in Bezug auf den Artenschutz werden jedoch unabhängig von einer förmlichen Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt und bewertet.

Berücksichtigung von Natur und Landschaft/Artenschutz

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und Art. 5 der Vo-

gelschutzrichtlinie (VRL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV). Danach ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Zwar richten sich diese Verbote nicht unmittelbar an die planende Stadt, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die als überbaubar geplante Fläche im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 stellt sich bereits als vollständig versiegelte und deutlich städtebaulich vorgeprägte Fläche dar, welche für Tier- oder Pflanzenarten keinen Lebensraum bietet. Artenschutzrechtliche Verbote können somit für sämtliche versiegelten Bereiche ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Einzelbäume sowie die private Grünfläche mit der überlagernden Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes im Plangebiet bietet Lebensraum für Tierarten, wird allerdings über die entsprechende textliche Festsetzung in seinem Bestand unverändert übernommen und erhalten bleiben, so dass auch hier unter Berücksichtigung der Vorbelastungen keine artenschutzrechtlichen Verbote zutreffen.

4.4 Immissionen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Mit der Aufstellung des für das Plangebiet derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes M-667 im Jahr 2014 wurde eine solche schalltechnische Betrachtung¹ durch die Firma itap (Institut für technische und angewandte Physik GmbH) aus Oldenburg durchgeführt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 liegt demnach innerhalb der Lärmpegelbereiche (LPB) I und II, wobei sich lediglich ein minimaler Teilbereich der privaten Grünfläche mit überlagernder Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes im Nordosten im LPB II befindet. Der gänzlich überbaubare Bereich des geplanten Geltungsbereiches ist innerhalb des LPB I zu finden. Im schalltechnischen Gutachten wird auf Seite 34 betont, dass sich die erforderlichen Luftschalldämmmaße für Außenbauteile für die LPB I und II mit standardmäßigen Baumaterialien erzielen lassen. Demnach sind keine textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan für diese Bereiche notwendig. Aufgrund dessen werden auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 keine gesonderten Festsetzungen getroffen.

4.5 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung

Da es sich bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB ist ebenso wie die Ermittlung des Eingriffsumfanges gem. § 1 a Abs. 3 BauGB nicht notwendig. Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG werden entsprechend beachtet.

5. Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Anforderungen, wobei die Aufstellung des Bebauungsplanes im Wesentlichen den Zielen der Innenentwicklung dient.

¹ Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der Bebauungspläne M-667, M-667 A und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 für das Gelände der ehemaligen Donnerschwee-Kaserne der Stadt Oldenburg, Stand: 27.01.2014.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der räumlichen Nähe zur Innenstadt ist es städtebauliches Ziel, an einem bereits vorgeprägten Standort ein Quartier zu entwickeln, das sich in die bestehenden Strukturen einfügt. Folglich soll durch diese städtebauliche Beordnung sowie durch die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Gebietes, das dem innenstadtnahen Standort der Stadt Oldenburg gerecht wird, zur Weiterentwicklung des ehemaligen Kasernengeländes beigetragen werden. Hierdurch wird eine städtebauliche Nachverdichtung ermöglicht, die den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Das vom Vorhabenträger vorgelegte Baukonzept sieht eine Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 36 Wohnungen und einer Tiefgarage mit insgesamt 41 Stellplätzen unter besonderer städtebaulicher und denkmalpflegerischer Berücksichtigung des angrenzenden Baubestandes des Kasernengeländes vor. Insbesondere wurden bei der Gebäudeplanung das in der östlichen Nachbarschaft bestehende Kasernengebäude (Gebäude 13) aus dem Jahr 1935 sowie auch das aus dem Jahr 1955 stammende ehemalige englische Truppenkino „Globe“ (Gebäude 43) berücksichtigt. An diese beiden Bestandsgebäude wurden die Höhen sowie die Vollgeschosse des Neubaus angepasst.

Dem geplanten Gebäude werden zudem Nebengebäude bzw. Abstellflächen für Fahrräder und Mülltonnen zugeordnet.

Gemäß dem Nutzungskonzept des Vorhabenträgers sind 36 Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus geplant, wovon 18 Wohnungen barrierefrei errichtet werden. Vier dieser Wohnungen werden zusätzlich rollstuhlgerecht geplant. Die Wohnungsgrößen reichen dabei von ca. 50 bis 100 m². In der barrierefrei geplanten Tiefgarage werden 41 Einstellplätze ausschließlich für die Besucher des „Globe“ vorgehalten. Diese Nutzung wird durch Teileigentum gesichert.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Innenentwicklung im Stadtteil Donnerschwee geschaffen. Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 die Schaffung von Wohngebäuden, Räumen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für freie Berufe, aber auch für Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (s. § 1 Teil A - textliche Festsetzung).

Hinsichtlich der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgarage) ist ein teilweises Hinausragen über der Geländeoberfläche möglich.

Diese Festsetzung entspricht sowohl der ansteigenden Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum als auch der Schaffung von geeigneten öffentlichen Tiefgaragenstellplätzen, um dem Stellplatzbedarf des westlich an das Plangebiet angrenzenden „Globe“ Rechnung zu tragen. Hiermit wird zudem der öffentliche Raum hinsichtlich des ruhenden Verkehrs entlastet.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Wahrung des Planungsziels und unter Berücksichtigung der örtlichen Bebauungsdichte durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt. Hierdurch wird dem Planvorhaben ein ausreichender Entwicklungsspielraum bereitgestellt (s. § 2 Teil A - textliche Festsetzung).

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Angesichts einer angemessenen städtebaulichen Dichte wird innerhalb des Geltungsbereiches einheitlich eine dreigeschossige Bebauung (III) festgesetzt.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung eines überdimensionierten Baukörpers wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei mit $TH \leq 7,00$ m und die Firsthöhe mit $FH \leq 15,10$ m bestimmt. Maßgebend für die Höhenbegrenzungen der Traufhöhe (TH) zählt demnach die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH). Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der eingemessene Höhenbezugspunkt der Georg-Elser-Straße, + 8,41 m über NHN (Normalhöhenull).

Diese Festsetzungen werden vor dem Hintergrund der besonderen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Berücksichtigung des angrenzenden Baubestandes des Kasernengeländes getroffen sowie um einen nutzungsgerechten Entwicklungsspielraum für das Plangebiet zu schaffen.

5.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Festsetzung von Baugrenzen so definiert, dass die geplante Gebäudestellung mit kleinteiligen Entwicklungsspielräumen erfasst wird. Die Tiefe des Baufeldes wird mit 24,00 m so festgesetzt, dass sich die hervortretenden Gebäudeteile, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Fallrohre etc., innerhalb der Baugrenzen befinden. Dementsprechend ist der festgesetzte Bauteppich geringfügig nach Norden und Süden größer bestimmt worden als das geplante Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan. Um darüber hinaus die Fluchtachsen zu den Gebäuden 11 und 13 einzuhalten, wird der Abstand zur südlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ (verkehrsberuhigter Bereich) mit

2,50 m festgesetzt. Dieser Abstand ist notwendig, um alle hervortretenden Gebäudeteile, wie beispielsweise Balkone, innerhalb der überbaubaren Fläche anzuordnen.

Der Abstand des Bauteppichs zur östlich im Plangebiet festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ wird mit 3,00 m bestimmt.

Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Kurzzeitparkplätze, Kleinkinderspielplätze und die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Müllstellplätze und Fahrradabstellräume (s. § 3 Teil A - textliche Festsetzung).

Dieser Nutzungsausschluss erfolgt zur Steuerung einer denkmalgerechten Gestaltung der Freiflächen, die im Rahmen der Gebietsentwicklung zur Wahrung der denkmalpflegerischen Belange des geschützten Bauensembles zu beachten ist.

5.1.4 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden im Bebauungsplan keine gesonderten Flächen ausgewiesen. Allerdings wird über eine textliche Festsetzung sichergestellt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Carports sowie die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Kurzzeitparkplätze, Kleinkinderspielplätze und die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Fahrradabstellräume und Müllstellplätze.

Im Bereich der ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16 m² betragen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt im Süd-Westen des Plangebietes und erfolgt über die Plaza des „Globe“. Als Zufahrtskontrolle wird eine Schrankenanlage errichtet, die passiert werden muss, um über eine einspurige, gewendelte Rampe die Tiefgarage zu erreichen. Die notwendigen 45 Einstellplätze (inkl. fünf behindertengerechter Einstellplätze) für das Mehrfamilienhaus werden im Bereich des Bebauungsplanes M-667 nachgewiesen. Die zukünftigen Wohnungseigentümer werden auch Grundstückseigentümer dieser Parkplätze. Östlich des

„Globe“ wird ein für LKW geeigneter Weg zur Andienung des zukünftigen Veranstaltungsgebäudes errichtet. Der zukünftige Eigentümer des „Globe“ wird Grundstückseigentümer dieses Weges.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan wird zudem in der Nähe des Hauseinganges ein Kurzzeitparkplatz zum Be- und Entladen angeboten, welcher über eine schmale Zufahrt von der Georg-Elser-Straße erschlossen wird.

5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur grünordnerischen Gestaltung und zur Unterstützung des Luft-, Boden- und Wasserhaushaltes werden klimafreundliche Festsetzungen getroffen. Auf ebenerdigen Stellplatzflächen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16,00 m² betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16,00 m² für die Einzelbäume nicht erreicht wird, sind zusätzliche technische Lösungen einzusetzen. Um die Entwicklung der Bäume zu fördern, ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die zu verwendenden Gehölze sind der textlichen Festsetzung § 4 Abs. 2 zu entnehmen.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes wird weiterhin folgende Festsetzung getroffen: „Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Abgänge des festgesetzten Baumbestandes sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen.“

Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes sind Müllstellplätze und Fahrradabstellflächen mit einer mindestens 1,60 m hohen Schritthecke aus heimischen Laubgehölzen einzufassen. Die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Es sind folgende Arten verwendbar: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Eibe (*Taxus baccata*). Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Flächen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterterrassen, Kies-/ Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) zu befestigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Flächen mit Pflaster sind mit einem Fugenanteil von mind. 15 %, z. B. 10 cm x 10 cm und kleiner,

auszustatten (s. § 4 Teil A - textliche Festsetzung). Das dem Gebäude zugeordnete Nebengebäude für Fahrräder und Gartengeräte wird zudem als ca. 2,80 m hohe Holzkonstruktionen mit begrünem Flachdach errichtet.

Darüber hinaus werden die an den Baukörper angrenzenden Grünflächen als private Gärten für die Wohnungen genutzt und durch 80 - 100 cm hohe Hainbuchenhecken voneinander und von der Straße getrennt.

Für die Gestaltung der Freiflächen und der baulichen Anlagen ist weiterführend das Gestaltungshandbuch für die ehemalige Donnerschwee-Kaserne, welches im Rahmen des Bebauungsplanes M-667 erstellt wurde, zu beachten (s. Hinweise).

5.1.5.1 Grünflächen

Im nördlichen Plangebiet wird in Anlehnung an den Ursprungsplan M-667 eine private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB überlagernd mit einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Die private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der überlagernden Festsetzung von Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 9 Abs. 6 BauGB sind dabei als Wiesenflächen auszubilden. Zudem sind innerhalb der privaten Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB entlang der vorhandenen Wallhecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenversiegelungen und die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch von solchen, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, unzulässig.

5.1.6 Verkehr

In Anlehnung an den Ursprungsplan M-667 wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich übernommen, um die Erschließung des Plangebietes zu sichern. Demnach werden die „Georg-Elser-Straße“ und die Straße „Beverbäcker Wiesen“ in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 aufgenommen. Diese in der Örtlichkeit bestehende private Verkehrsfläche ist zudem bereits als verkehrsberuhigter Bereich angelegt. Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt im Süd-Westen des Plangebietes und erfolgt über die Straße „Beverbäcker Wiesen“. Wie das gesamte Erschließungssystem innerhalb der Donnerschwee-Kaserne soll die Verkehrsfläche dauerhaft im Privateigentum verbleiben. Um die öffentliche Zugänglichkeit und Nutzung der Straßenverkehrsfläche zu gewährleisten, wird die private Verkehrsfläche überlagernd mit einem mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht I (GFL I) zugunsten der Öffentlichkeit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt (s. § 5 Teil A - textliche Festsetzung).

5.1.7 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung wird das Schmutzwasser in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet. Da der Planbereich im Wasserschutzgebiet Oldenburg-Donnerschwee liegt, wird ein Teil des Oberflächenwassers über Sickermulden durch belebte Bodenschichten hindurch dem Grundwasser zugeführt. Das auf den Fahrstraßen und PKW-Stellplätzen anfallende, leicht kontaminierte Regenwasser wird über das auf dem Kasernengelände vorhandene Entwässerungsnetz gedrosselt der Beverbäke zugeführt.

Die Abfallentsorgung wird durch die örtlichen Entsorgungsunternehmen erfolgen. Für die notwendige Entsorgung im Bereich der privaten Verkehrswege sind entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen seitens des Vorhabenträgers zu treffen.

In ca. 38 m Entfernung vom Gebäude steht ein Hydrant als Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung. Bei einer Entnahme von 96 cbm/h wird ein Wasserdruck im System von 2,8 Bar seitens der EWE sichergestellt.

5.1.8 Altlasten

Das Vorhabengebiet befindet sich im Bereich der ehemaligen Donnerschwee-Kaserne. Das gesamte Kasernenareal ist im Altlastenkataster der Stadt Oldenburg unter der Nr. 70 verzeichnet. Für das Gesamtgebiet existieren zwei Gutachten, die aufgrund der historischen Nutzung neben Altlastenflächen zahlreiche altlastenrelevante Verdachtsflächen ausweisen.

Grundsätzlich ist aufgrund von § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB bei Altlastenverdachtsflächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Frage zu klären, inwieweit in dem Bebauungsplangebiet Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen vorliegen und wenn ja, ob diese mit der geplanten Nutzung vereinbar sind oder dieser entgegenstehen. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 ist daher mit dem Vorhandensein von Altlasten zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen zur Klärung der Altlastensituation werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 geregelt. Vor Beginn der Baumaßnahme ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde sicherzustellen, dass der Umsetzung des Planes keine Gefährdungen für die geplanten Nutzungen entgegenstehen (s. Hinweise).

5.1.9 Kampfmittel

Die Oberfinanzdirektion Niedersachsen (OFD) hat für die ehemalige Donnerschwee-Kaserne ein Gutachten (Historisch-genetische Rekonstruktion HgR) in Auftrag gegeben. Auf Grundlage dieses Gutachtens besteht für einige Teilflächen innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes Kampfmittelverdacht.

Generell gilt: Für diese Kampfmittelverdachtsflächen, die in den Planunterlagen zur HgR zeichnerisch detailliert dargestellt sind, wie z. B.:

- Bombenblindgänger-Verdachtsflächen,
- Flak-Stellungen,
- Einmannlöcher,
- Bombentrichter,
- Deckungsgräben,

verpflichtet sich der Vorhabenträger, aus Sicherheitsgründen auf eigene Kosten eine Kampfmitteluntersuchung durch eine qualifizierte Räumfirma zu veranlassen. Bei Verdachtsflächen ist entweder vorab eine Oberflächensondierung oder, wenn dies technisch nicht möglich ist, während der Erdarbeiten eine Aushubüberwachung mit anschließender Sohlensondierung von einer Kampfmittelräumfirma durchzuführen.

Als Nachweis der Kampfmitteluntersuchung sind der Stadt die Untersuchungsunterlagen (Freigabebescheinigung, Räumbericht) zu übergeben (s. Hinweise).

5.1.10 Denkmalschutz

Aufgrund der bauhistorischen Bedeutung der ehemaligen Donnerschwee-Kaserne ist das gesamte Areal einschließlich des umgebenden Mauerwerkes nach § 3 Abs. 3 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) als Gruppe baulicher Anlagen geschützt (s. nachrichtliche Übernahmen).

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 wird daher der gesamte Geltungsbereich als Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt, gekennzeichnet. Alle Bau- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes unterliegen der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht. Im Zuge des Planverfahrens erfolgt eine enge Abstimmung der Planungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Da im Plangebiet archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden können, sind mögliche Bodenfunde im Zuge von Erdarbeiten umgehend der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.

5.1.11 Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Anforderungen an die vorliegende Bauleitplanung gerecht zu werden, sind in den Plan die folgenden Festsetzungen aufgenommen worden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Baufeldräu-

mung/Baufeldfreimachung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Daneben sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (s. § 4 Teil A - textliche Festsetzung).

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Unter Einhaltung dieser Festsetzung ist das Projekt realisierbar.

5.1.12 Klimaschutz

Die Stadt Oldenburg hat sich in einem integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept mit Ratsbeschluss vom 27.02.2012 zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 eine maßgebliche Verringerung von Klima- und Schadstoffbelastungen im Stadtgebiet zu erreichen. Durch eine gezielte Erschließung von Energiesparpotenzialen im Neubau und bei der Gebäudesanierung kann hierzu ein wichtiger Beitrag geleistet werden. Unter Berücksichtigung des vom Rat am 19.03.2012 beschlossenen Eckpunktepapiers für die Entwicklung der ehemaligen Donnerschwee-Kaserne werden für das gesamte Kasernenareal folgende energetische Ziele festgelegt:

Das Gebäude wird im KfW-40-Standard erstellt. Die Tiefgarage bleibt außerhalb des beheizten Volumens. Die Versorgung mit Wärme und warmem Brauchwasser erfolgt über ein Nahwärmenetz, das über ein Blockheizkraftwerk im Gebäude 12 versorgt wird.

5.1.13 Bisherige Festsetzungen

Außerkräftreten von Teilen des rechtskräftigen Bebauungsplanes M-667

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 treten in dessen räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes M-667 außer Kraft (s. § 6 Teil A - textliche Festsetzung).

6. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße insgesamt:	ca. 0,44 ha
„Wohnen und Parken“	ca. 0,29 ha
• davon Baufläche	ca. 0,15 ha
Private Straßenverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)	ca. 0,08 ha
Grünfläche	ca. 0,07 ha

7. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 sind für die Stadt Oldenburg keine Kosten zu erwarten, da sich der Investor der Flächen in entsprechenden Verträgen zur Übernahme und Umsetzung verpflichtet.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 22.10.2018 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 11.12.2018

gez. Krogmann

L.S.

Der Oberbürgermeister