

Begründung zur Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan N-668 (ehemalige Clausewitz-Kaserne)

1. Vorhandene Situation

Das Gelände der ehemaligen Clausewitz-Kaserne wurde Anfang der 90er Jahre aus der militärischen Nutzung entlassen. Die NILEG, Nieders. Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH, hat die Fläche im Dezember 1995 mit dem Ziel erworben, auf Grundlage des Konzeptes der Stadt Oldenburg das ehemalige Kasernengelände zu einem Wohngebiet, der "Gartenstadt Mühlenhof", zu entwickeln.

Der Bebauungsplan N-668 ist seit dem 20.03.98 rechtsverbindlich. Auf seiner Grundlage ist die Erschließung und Bebauung der ehemaligen Clausewitz-Kaserne weitgehend erfolgt. Im Juni 2000 sind ca. 80 % des Gebietes bebaut.

2. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Ziel der Änderung Nr. 1 ist, die Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 neu zu gliedern und die gestalterischen Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 10 an der Ecke Clausewitzstraße/Mühlenhofsweg zu ergänzen.

Das WA 1 setzt fünf Baufelder fest, der Leitplan stellt auf den Baufeldern Gruppen mit Reihenhäusern dar. Aufgrund einer relativ geringen Grundstückstiefe von 29 m einschl. der Wege für die Erschließung der Hauszeilen wurden den Bauflächen zwei Gemeinschaftsstellplatzanlagen an der Clausewitzstraße zugeordnet und im Bebauungsplan N-668 festgesetzt.

Entgegen der ursprünglichen Intention, die Stellplätze zentral auf den Gemeinschaftsflächen unterzubringen, wurden auf drei der fünf überbaubaren Flächen bereits Hausgruppen mit Garagen zwischen bzw. Stellplätze vor den Gebäuden errichtet. Die Gemeinschaftsstellplätze sind für diese Flächen nicht mehr erforderlich. Die im Bebauungsplan N-668 festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze werden deshalb zugunsten einer größeren bebaubaren Fläche aufgegeben.

Das WA 10 liegt im Eingangsbereich des neuen Baugebietes. Die zentrale Lage stellt erhöhte Anforderungen die Gestaltung der Gebäude, insbesondere an die Vermittlung zwischen der Architektur der ehemaligen Kasernengebäude, der vorhandenen Bebauung am Mühlenhofsweg und der neuen Bebauung. Die Gestaltungsvorschriften des § 8 zum Bebauungsplan N-668 haben sich bei der Realisierung von neuen Bauvorhaben hier als nicht ausreichend erwiesen und werden ergänzt.

3. Änderungen im WA 1

Die Gemeinschaftsflächen für Stellplätze werden aufgrund der realisierten Bebauung und der vorliegenden Konzepte für die beiden noch freien Baufelder nicht benötigt. Sie würden ohne Änderung des Bebauungsplanes als Brachflächen liegen bleiben.

Die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze wird deshalb aufgehoben. Statt dessen werden die beiden überbaubaren Grundstücksflächen der nördlich anschließenden Bauteppiche um ca. 17 m nach Süden erweitert, um die Bebauung der gesamten Flächen zu ermöglichen. Es ist vorgesehen, auf den so verlängerten beiden Baufeldern insgesamt 7 Doppelhäuser mit 14 Wohneinheiten zu errichten. Die Stellplätze werden in Garagen zwischen den Gebäuden untergebracht.

Die übrigen Festsetzungen, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, bleiben unverändert.

4. Änderungen im WA 10

Die Gebäude im WA 10 stehen exponiert im Eingangsbereich an der Ecke Clausewitzstraße/Mühlenhofsweg bzw. in der Straßenkurve der Clausewitzstraße. Aufgrund der zentralen Lage kommt der Gestaltung nicht nur der straßenseitigen Fassaden, sondern auch der gut sichtbaren Giebelseiten hohe Bedeutung für das Erscheinungsbild des Baugebietes zu.

Ergänzend zu den bestehenden Festsetzungen bezüglich der Trauf- und Firsthöhen werden deshalb Festsetzungen zur Dachform und zu den Dachneigungen getroffen. Durch die Festsetzung gleichgeneigter Satteldächer mit gleichen Traufhöhen soll gewährleistet werden, dass auch die Giebelseiten der Gebäude ausgewogen proportioniert werden und die Baukörper sich in den Gebäudebestand einfügen. Die geänderten Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung im WA 10 werden auch im Hinblick auf die differenzierten Festsetzungen in den übrigen Bereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N-668 zur Gestaltung der Dächer für erforderlich gehalten. Mit der Änderung wird dem städtebaulichen Ziel entsprochen, im ehemaligen Eingangsbereich zur Clausewitz-Kaserne die alte bestehende, inzwischen sanierte Bebauung in ihrem Erscheinungsbild aufzunehmen. Der vorhandene Gebäuderiegel oberhalb des Verbrauchermarktes stellt mit dem neu zu gestaltenden Gebäude östlich der Clausewitzstraße im nördlichen Bereich des WA 10-Gebietes in einer gemeinsamen Architektursprache den Bezug zur ehemaligen Gestalt des Quartiers her. Das neu einzufügende Gebäude soll sich auch in seinen Abmessungen dem vorhandenen Kasernengebäude angleichen. Dies wird durch die Reduzierung der Tiefe der überbaubaren Fläche von ursprünglich 15 m auf 12 m erreicht.

Sollten im Erdgeschoss Wohnungen vorgesehen werden, so kann über die Ausnahme in § 3 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen ein Zurücksetzen des Baukörpers zugelassen werden, um auf der Südwestseite der Wohnungen genügend Freiraum für Terrassen und Gärten zu erhalten. Im unteren Teil des WA 10-Gebietes bleibt es bei der ursprünglichen Festsetzung der überbaubaren Fläche, da hier vorrangig die Gestaltung entlang des Mühlenhofsweges bestimmend für die neu geplanten Bauvorhaben ist.

Da im Eingangsbereich des Baugebietes von gewerblicher Nutzung zumindest im Erdgeschoss ausgegangen werden kann, wird die hintere Baugrenze zurückgenommen, so dass der Baukörper relativ nah an der Clausewitzstraße stehen und den Straßenraum gut fassen kann.

Die Stellplätze im WA 10 sollen auf den rückseitigen Grundstücksteilen untergebracht werden. Entlang der Straße wird ein 2 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, der zwischen den beiden Baufeldern für einen Zufahrtsbereich zu den rückwärtigen Grundstücksteilen unterbrochen wird. Ausnahmsweise sind jedoch zwischen diesem Pflanzstreifen und dem Gebäude Stellplätze zulässig. Dies wird im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss für vertretbar gehalten.

Um die bestehende Einfamilienhausbebauung am Mühlenhofsweg vor der Einsicht durch Dachgauben zu schützen und ein Einfügen der neuen Baukörper zu gewährleisten, sind Dachgauben an der östlichen Gebäudeseite oberhalb des 1. Dachgeschosses unzulässig.

5. Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-668 werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen, so dass eine Anpassung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanz nicht erforderlich ist.

Zusätzliche Belastungen der Erschließungsanlagen oder der sozialen Infrastruktur sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

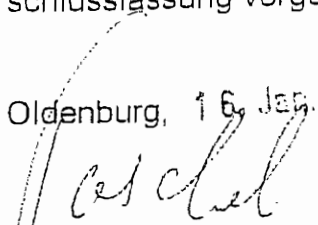
Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Kaserne der Bundeswehr wurde die Fläche gemäß §§ 31 und 39 NAbfG als Altstandort, Altlastenverzeichnis Nr. 66, erfasst und dem Verdacht nutzungsbedingter Kontamination aus der Zeit der Nutzung als Bundeswehrekaserne nachgegangen. Das Büro Rainer Hartmann, Göttingen, hat zu diesem Zwecke auf dem Altstandort Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Untersuchungsberichten vom 27.12.95 "Untersuchungsbericht zu möglichen nutzungsbedingten Kontaminationen im Bereich der ehemaligen Clausewitz-Kaserne in Oldenburg" und vom 20.01.97 "Bericht über die Abgrenzung des Vergaserkraftstoffschadens auf dem Gelände der Clausewitz-Kaserne in Oldenburg sowie Sanierungsempfehlungen" dargestellt.

In einigen Bereichen wurden erhebliche Belastungen mit Umwelt gefährdenden Stoffen in der Bausubstanz, im Boden und teilweise im Grundwasser festgestellt. Die Bausubstanz- und Bodenbelastungen wurden im Vorfeld der Neubaumaßnahmen saniert. Mit der Sanierung der Grundwasserverunreinigung im Bereich einer ehemaligen Tankstelle, die nicht im Änderungsgebiet des Bebauungsplanes liegt, wurde begonnen, diese ist noch nicht abgeschlossen.

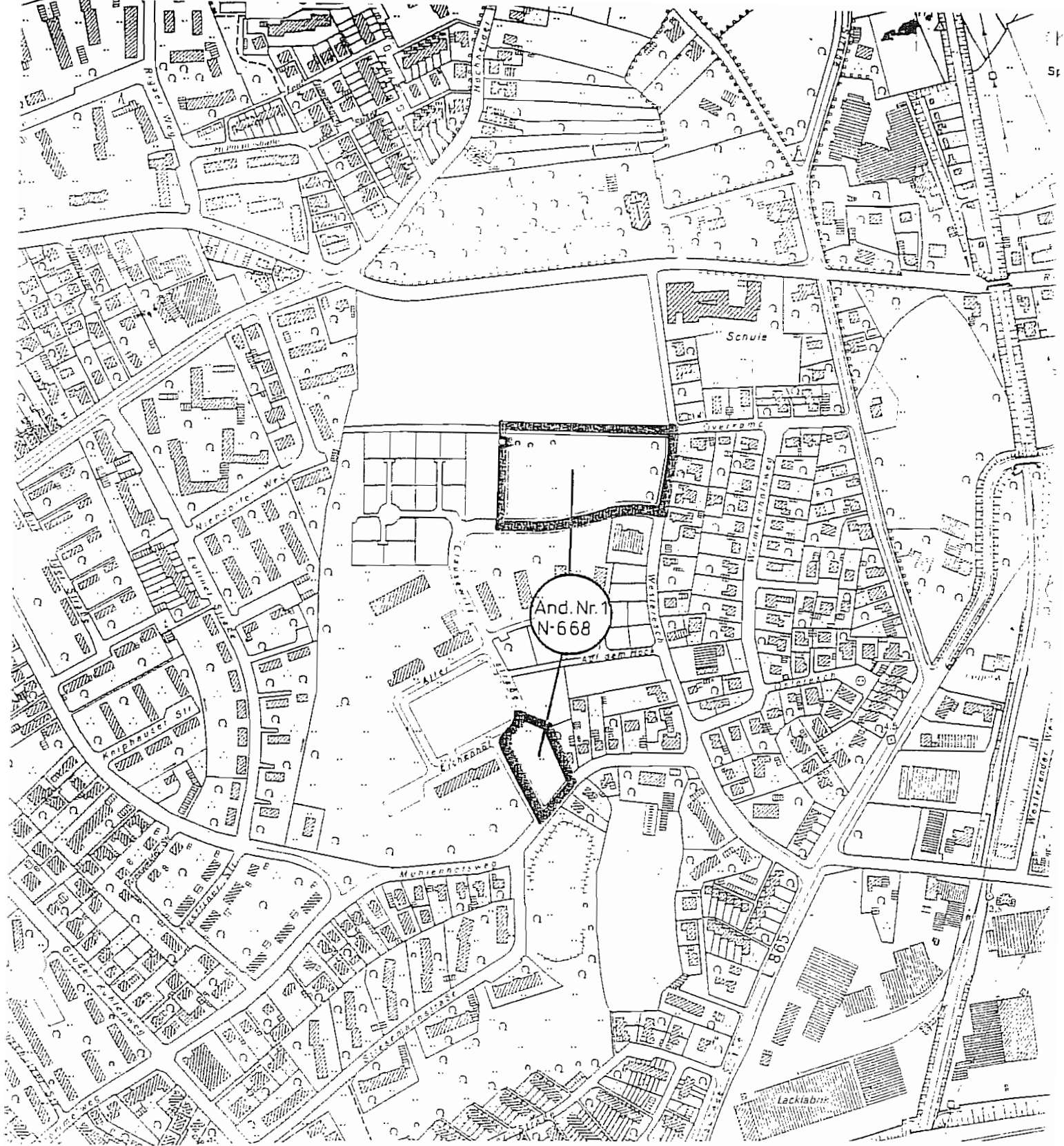
Ferner können aufgrund der langjährigen militärischen Nutzung weitere punktuelle Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Sollten derartige Belastungen bei den Bauarbeiten angetroffen werden, so werden diese entsprechend des städtebaulichen Vertrages fachgerecht saniert.

Die Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 16. Jan. 2001 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 16. Jan. 2001


Dr. Poeschel
Bürgermeister





| | | | |
|--|--------------------------------------|-------------|--------|
| <h1 style="margin: 0;">STADT OLDENBURG (OLDB)</h1> <h2 style="margin: 0;">DER OBERBÜRGERMEISTER</h2> <p style="margin: 0;">Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung – Abteilung 811</p> | | | |
| AZ.: | UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER | | |
| BLATT: | ÄND. Nr. 1 DES BEBAUUNGSPLANES N-668 | | |
| MASSTAB: 1:5000 | | | |
| BEARBEITET: Ba | DATUM: | GENEHMIGT: | |
| Gezeichnet: Schü | Geändert: DATUM: | AMTSLEITER: | DATUM: |