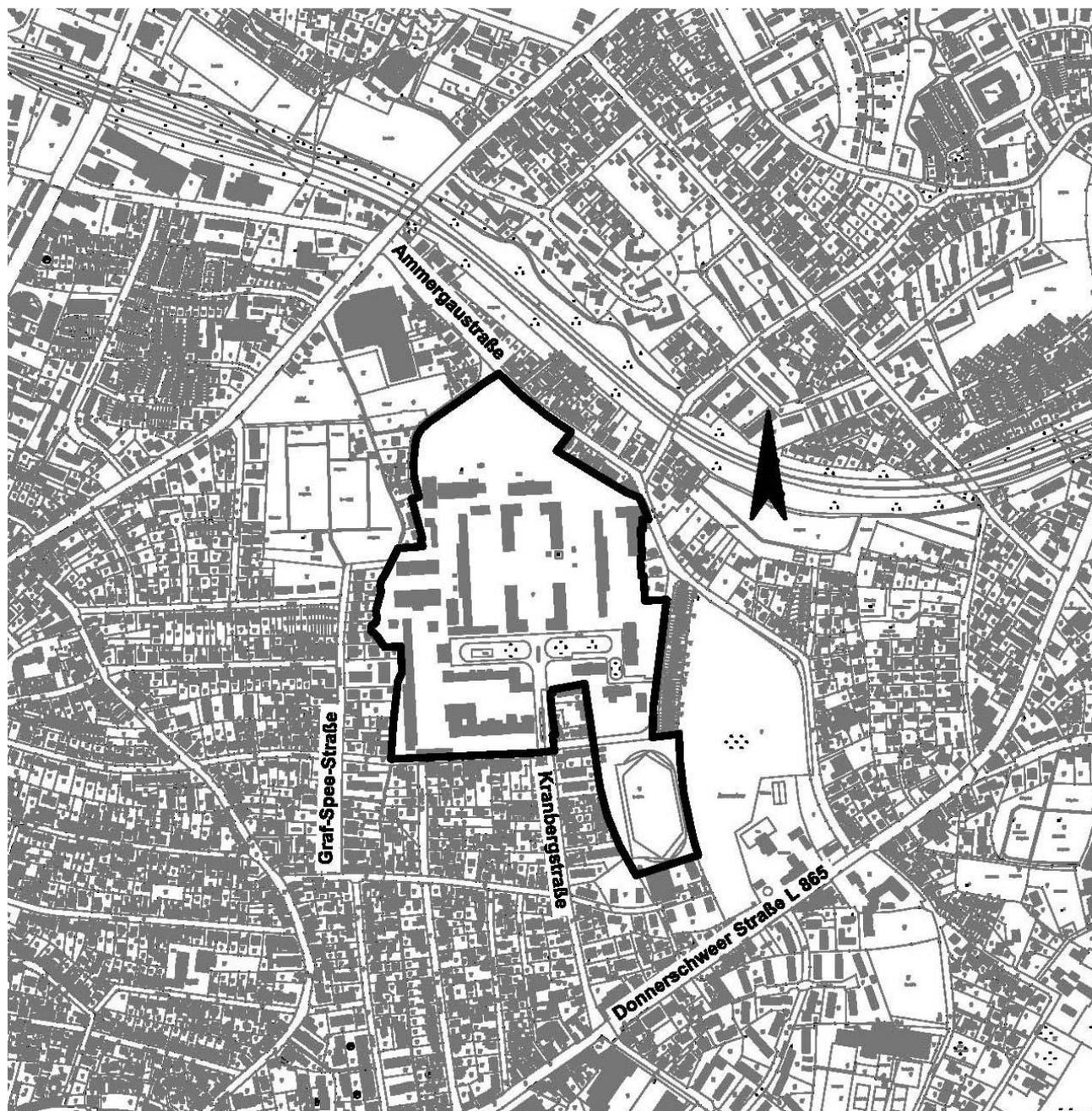


Eckpunktepapier ehemalige Donnerschwee-Kaserne

Rahmenbedingungen und Vorgaben
für das Ausschreibungsverfahren



Stadt Oldenburg, März 2012

Eckpunktepapier ehemalige Donnerschwee-Kaserne

Vorbemerkung

Für das Gelände der ehemaligen Donnerschwee-Kaserne bietet sich nunmehr die Möglichkeit, eine bislang abgeschottete, rund 19 ha große Fläche wieder in das städtebauliche Umfeld zu integrieren und damit ein Stück Stadtreparatur zu betreiben. Gleichzeitig bietet sich hier die Chance, der derzeitigen hohen Nachfrage nach Wohnungen in zentraler Lage ein qualitativvolles Angebot entgegenzusetzen.

Die Stadt Oldenburg hat sich zum Ziel gesetzt, hier ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zu verfolgen, um eine qualitätvolle und zukunftsweisende vernetzte Quartiersentwicklung umzusetzen und bestehende Freiraumdefizite zu beheben. Die Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen und besonderer Wohnformen ist ebenso gewünscht wie die Ergänzung von verträglichen Nutzungsmischungen. Insgesamt soll hier ein vollwertiges Quartier entstehen, das als „Klima-Quartier“ seinen Beitrag zur energieeffizienten Stadterneuerung leistet, wobei die gesetzlichen Mindestanforderungen an den Primärenergiebedarf unterschritten werden sollen. Soziale und kulturelle Einrichtungen sind nach Vorgabe des Eckpunktepapiers zu berücksichtigen. Integration und Inklusion sind mit dem Konzept ebenso zu ermöglichen wie eine zukunftsfähige Verkehrsentwicklung.

Gebäudestruktur und Nutzungen

Quartiersbildung

Das Quartier Donnerschwee-Kaserne befindet sich nordöstlich des Oldenburger Stadtzentrums und gehört zum Stadtteil Donnerschwee. Das eigentliche Kasernengelände umfasst eine Fläche von ca. 16,7 ha. Hinzu kommt ein etwa 2,2 ha großer Sportplatz mit Kunststofflaufbahn südlich der Schlieffenstraße. Das gesamte neue Flächenpotenzial beträgt somit rund 19 ha. Die Fläche ist gekennzeichnet durch einen klaren städtebaulichen Grundriss und die prägende historische Bausubstanz sowie eine hohe Zentralität. Hierfür steht die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt, die Nähe zu den fußläufig erreichbaren zentralen Versorgungsbereichen Nadorst und Donnerschwee mit ihren Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sowie Infrastruktureinrichtungen. Im Quartier der Donnerschwee-Kaserne soll ergänzend die Möglichkeit geschaffen werden, durch die Ansiedlung von kleinteiligen Dienstleistungen, wie Kiosk, Bäcker, Café oder Ähnlichem, die unmittelbaren Ansprüche der künftigen Bewohner vor Ort zu decken. Dieses Angebot bietet einen Rahmen für zentrale Plätze, die neben einer qualitätvollen Architektur zur Quartiersbildung und somit zur Adressbildung wesentlich beitragen, insbesondere unter dem Aspekt der Inklusion. Eventuelle Einschränkungen der Nutzung der Fläche durch die zwei vorhandenen Bunker, durch die Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie durch Erhaltung bestehender Bausubstanz sind zu beachten.

Wohneinheiten/Wohnqualität

Die wachsenden und unterschiedlichen Ansprüche an die Qualität und Nutzungsvoraussetzungen von Wohnungen und Wohnlagen führen dazu, dass immer mehr Bestände als unattraktiv gelten und sich auf dem Markt nicht mehr behaupten können.

Eine einseitige Förderung des Wohnungsneubaus verstärkt die Abwertung des Altbestandes. Daher ist die zukunftsfähige Anpassung des Bestandes an die Nachfrage von zentraler Bedeutung bei der Erhaltung und Entwicklung eines ausgewogenen Wohnungsmarktes. Hier ist es eine wichtige Voraussetzung, eine ausbalancierte Durchmischung der angebotenen Wohngebäude (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) wie auch der Wohnformen (Familien, Generationswohnen, Senioren, Frauen, Menschen mit Behinderung, Studenten usw.) bereitzustellen. Diese Mischung setzt unterschiedliche Wohnungsgrößen, technische Ausstattung, Grundrissqualitäten und Abstellmöglichkeiten voraus sowie eine Mischung von Eigentums-, Miet- und geförderten Wohnungen. Gleichzeitig ist eine Wohndichte anzustreben, die sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und die erforderlichen Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen berücksichtigt und ordnet (Fahrradabstellmöglichkeiten, Müllports, Gemeinschaftsräume).

Angesichts einer derzeit lebhaften Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnungen und den dadurch ausgelösten Bedarf an Gemeinbedarfs- und Grünflächen sowie öffentlichen Räumen bietet das ehemalige Kasernengelände ein wertvolles Flächenpotenzial für die Entwicklung des Stadtteils Donnerschwee und der Stadt Oldenburg insgesamt. Die Fläche ist in ausgeglichenem Maß sowohl einer freiräumlichen wie einer baulichen Folgenutzung zuzuführen und die Gemeinbedarfe sind zu berücksichtigen. Die Kaserne liegt im Schulbezirkbereich der ca. 0,6 km entfernten Grundschule Donnerschwee, der nächstgelegene Kindergarten ist der 0,5 km entfernte Ev. Kindergarten in der Bürgerstraße. Flächenbedarfe von weiteren sozialen Angeboten, die dem Gedanken der Inklusion Rechnung tragen, wie das einer inklusiven Kita, dem Aufbau von Hilfsnetzen und Dienstleistungsangeboten o. Ä. für Menschen mit Behinderung auf den Kasernenflächen, sind ebenso zu sichern wie die bereits vorhandenen Einrichtungen, z. B. Verein für Jugendkulturarbeit, Sporthallen- und Sportplatznutzung. Auf dem Gelände ist nach dem Prinzip der Dezentralisierung in möglichst geringer sozialräumlicher Konzentration die Beherbergung von etwa 60 Asylbewerberinnen/Asylbewerbern in Wohnungen vorzusehen. Die Miete wird durch die Stadt Oldenburg übernommen, wobei die Mietobergrenze der entsprechenden Sozialleistungsregelung zu beachten ist. Die Maßnahme zur Unterbringung für einen längeren Zeitraum von mindestens 20 Jahren ist als vordringlich anzusehen und zu realisieren. Möglich ist auch, dass der Investor ein gleichwertiges Alternativangebot (in Bezug auf Dezentralität, Qualität der Unterbringung und Lage der Wohnungen) zur Unterbringung der Asylbewerberinnen/Asylbewerber verbindlich anbietet.

Nutzungsmischung und Dichte

Die Durchmischung mit Büronutzungen, Dienstleistungen, nicht störendem Gewerbe sowie Ateliers, Kleingewerbe und auch kulturellen Einrichtungen soll sich nach Art und Maß an einem allgemeinen Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter Berücksichtigung der Lärm- und Erschließungssituation orientieren. Dabei ist eine Grundflächenzahl von 0,4 einzuhalten, die Geschossflächenzahl ergibt sich in Abhängigkeit aus der Zahl der Vollgeschosse (0,8 - 1,2).

Inklusion

Durch die Erschließung des Quartiers entsteht ein neuer Sozialraum in Zentrumsnähe, der von Beginn an inklusiv gestaltet wird. Im Fokus stehen dabei die Handlungsfelder „Wohnen“, „Barrierefreiheit“, „Bildung“, „Arbeit“ und „Freizeit“.

Neben den Aspekten der Barrierefreiheit sowie der baulichen Gestaltung und der technischen Ausstattung von Wohnraum sollen auch Hilfsnetze und Dienstleistungsangebote für Menschen mit Behinderung Berücksichtigung finden.

Der Inklusionsgedanke ist aus städtischer Sicht ein zentrales Element im Quartier, d. h. jeder Bewohner hat unabhängig von einer möglichen Behinderung die gleichen Zugangsmöglichkeiten zu allen Lebensbereichen. Die Stadt erwartet vom Investor hierzu eine verpflichtende Aussage darüber, in welcher Art und Weise die Gesichtspunkte von Inklusion flächendeckend umgesetzt werden können.

Die Entwicklung eines inklusiven Quartiers wird sich nicht nur nachhaltig auf die bestehenden Strukturen im unmittelbaren Wohnumfeld auswirken, sondern dient als Vorbild bei der Entwicklung weiterer Quartiers- und Stadtteilentwicklungen. Die Stadt bemüht sich deshalb gemeinsam mit weiteren Kooperationspartnern darum, in ein Förderprogramm aufgenommen zu werden.

Denkmalschutz

Im Anschluss an einen Ortstermin am 23.07.1992 wurde das gesamte Areal der Donnerschwee-Kaserne nach § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) als Gruppe baulicher Anlagen inventarisiert. Es wurde eine Übersichtskarte erstellt, in der zudem einzelne Gebäude als konstitutive Bestandteile (den Denkmalwert begründend) der Gruppe in schwarzer Farbe hervorgehoben sind (siehe Anlage). Darüber hinaus wurde die alte Infanteriekaserne und das Kinogebäude nach § 3 Abs. 2 NDSchG als Baudenkmal (Einzeldenkmal) erfasst.

Nach einer zweiten Begehung am 14.10.1992 wurden zusätzlich zwei weitere Gebäude im Westen der Anlage (Flak-Geschützhalle/Garage mit Flak-Turm sowie ein Werkstattgebäude) als denkmalkonstitutiv bewertet.

In den zur Denkmalausweisung vorliegenden Erläuterungen des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) wird die Unterschutzstellung der Gesamtanlage als Gruppe näher ausgeführt. In dieser Begründung wird nicht nur auf die erhaltenswerte Bausubstanz abgestellt, sondern mit Ausnahme des o. g. Einzeldenkmals auch auf das Erhalten einer städtebaulichen Inszenierung und Wirkung, die durch das Vorhandensein von Bauvolumina, Konturen und Blickachsen bestimmt wird.

Falls der Investor Abweichungen vom Denkmalschutz vornehmen möchte, so ist mit dem NLD eine Klärung herbeizuführen, die den Erhalt der „Zweischaligkeit“ der Anlage berücksichtigt. Der Erhalt des Küchengebäudes (Gebäude 13) in seiner Bausubstanz ist grundsätzlich als wünschenswert anzuerkennen.

Der Investor hat verbindlich zu erklären, welche denkmalgeschützten Gebäude nach seinem Konzept erhalten bleiben und einer Nachnutzung zugeführt werden. Ein Verfahren zum Nachweis der Unzumutbarkeit muss geführt werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt können archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Soweit Bodenfunde bekannt werden, sind diese mit dem NLD abzustimmen.

Erschließung und Ver- und Entsorgung

Äußere Erschließung

Die Anbindung des ehemaligen Kasernengeländes ist durch die Einbindung der neuen Straßen in das bestehende Netz, bestehend aus der Kranichstraße, Ammergaustraße, Schlieffenstraße und der Kasernenstraße bzw. Kranbergstraße, sicherzustellen. Zusätzlich sind fuß- und radläufige Anbindungen des Stadtfeldes bzw. des Kleingartens an der Graf-Spee-Straße mit einer Durchquerung des Kleingartengeländes sowie des ehemaligen Stalling-Geländes zu schaffen. Der Bauverkehr soll über die Ammergaustraße mit dem Ziel einer kurzen Distanz zum städtischen Hauptverkehrsstraßennetz (Donnerschweer Straße/Nadorster Straße) erfolgen.

Da mit intensivem Schwerverkehr zu rechnen ist, soll der Investor zur verkehrsgerechten Herstellung der Fahrbahnen vor Beginn der Ausbaurbeiten finanziell herangezogen werden. Eine Abschlussinstandsetzung auf Kosten des Investors ist ebenfalls zu berücksichtigen. Über die vertragliche Absicherung ist im städtebaulichen Vertrag zu entscheiden. Die straßenbaulichen Voraussetzungen für eine Führung der Buslinien (Fahrbahnbreiten, Haltestellen, evtl. Busschleusen) sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen. Die Baustellenerschließung erfolgt ausschließlich über die Ammergaustraße.

Innere Erschließung

Bei der Entwicklung des Gebietes sind die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrräder und ggf. Ladestationen sowie Carsharing-Plätze auszuweisen. Sofern Bereiche als „autofreie“ Zonen ausgestaltet werden, soll ein angemessener Anteil von Besucher- und Lieferparkzonen bereitgestellt werden. Es ist darauf zu achten, dass die Entwicklung des Gebietes unter den Gesichtspunkten eines barrierefreien Zuganges erfolgt.

Derzeit fehlen Stellplätze für den gegenwärtig durch Vereine genutzten Sportplatz. Sofern dieser Sportplatz in ähnlicher Funktion weiter betrieben wird, sind hierfür nahegelegene Parkplätze vorzusehen.

Bei den Verkehrsflächen ist eine weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers anzustreben, was eine entsprechende Flächenausweisung erfordert. Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen sind durch den Vorhabenträger herzurichten und im Anschluss der Stadt Oldenburg kostenlos zu überlassen. Untergeordnete Erschließungsstraßen als Wohnwege können als private Erschließungsflächen verbleiben.

Entsorgungs- und Versorgungsinfrastruktur

Die Anordnung und Ausbildung notwendiger Regenrückhaltungsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der Höhenlage frühzeitig mit dem OOWV abzustimmen. Es ist für die gesamte Fläche ein Konzept für die Entwässerungs-, Versorgungs- sowie Kommunikationsnetze zu erarbeiten und abzustimmen. Nach einer ersten überschlägigen Einschätzung ist ein Rückhaltevolumen von ca. 5 000 m³ genannt worden. Die Regenwassereingleitungen vom Kasernengelände erfolgen in die Beverbäke (Gewässer II. Ordnung). Diese befindet sich zwischen dichter Bebauung. Ein Großteil ihrer hydraulischen Belastung stammt aus dem Gebiet der knapp 17 ha großen Fläche der Donnerschweer-Kaserne. Die Beverbäke weist einen relativ niedrigen Grundabfluss auf. Bei stärkeren Regenereignissen

kommt es jedoch insbesondere im Bereich unterhalb der Kasernenstraße zu einem schnellen Ansteigen der Wasserspiegel. Diese kritischen Abflussverhältnisse können nur durch eine Drosselung des Abflusses von den angeschlossenen Flächen im Plangebiet auf $1,5 \text{ l/(s*ha)}$ verhindert werden. Um dieses zu erreichen, ist eine Entsiegelung der Flächen erforderlich. Momentan ist das Gelände weitestgehend überbaut und versiegelt. Aus diesem Grund sind folgende Dinge aus entwässerungstechnischer Sicht zu beachten:

- Die Oberflächenbefestigung von Stellplatzflächen und Nebenwegen, wie Stichstraßen, soll wasserdurchlässig erfolgen.
- Dächer sind zur Verlangsamung des Regenwasserabflusses weitestgehend zu begrünen.
- Entwässerungsmulden sollen die oberflächliche Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen.

Bei entwässerungstechnischen Überlegungen muss berücksichtigt werden, dass das Kasernengelände in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Donnerschwee liegt. Die Bemessung der erforderlichen Rückhaltung soll auf ein Regenereignis, welches mit einer Wahrscheinlichkeit von einmal in 10 Jahren zu erwarten ist, erfolgen. Dabei kann das vorhandene Becken, falls dieses dem erforderlichen Stand entspricht, übernommen werden. Darüber hinaus sind z. B. im Bereich der Grünflächen (Löschteich) oder zwischen dem jetzigen Grundausbildungsplatz und der Kranichstraße Flächen zur Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers zu schaffen. In Bezug auf die Beverbäke ist die Moorriem-Ohmsteder Sielacht im Verfahren einzubinden. Bei der weiteren Planentwicklung ist, wie im Bereich anderer Plangebiete, darauf zu achten, dass ein ausreichender Unterhaltungstreifen von der Bebauung freigehalten wird. Der Abschnitt im Bereich der Kaserne, der momentan nicht entsprechend unterhalten werden kann, ist im Zuge der erforderlichen Baumaßnahmen anzupassen.

Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes

Das Kasernengelände befindet sich in Zone III A des Wasserschutzgebietes Oldenburg-Donnerschwee. Grundsätzlich gilt für alle möglichen Erdaufschlüsse/Arbeiten (auch Entsiegelungen) im Boden ein Genehmigungserfordernis durch die untere Wasserbehörde. Der Schutz des Grundwassers besitzt eine hohe Priorität. Der Sportplatz befindet sich in Zone II des Schutzgebietes. Hier gelten noch strengere Vorschriften.

Berücksichtigung der Altlasten

Die Kaserne Donnerschwee ist im Altlastenkataster der Stadt Oldenburg unter der Nr. 70 verzeichnet. In einer historischen Erkundung des Amtes für Geoinformationswesen werden für das Vorhabengebiet diverse Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen. Für drei Flächen werden Untergrundverunreinigungen dokumentiert. Im Vorfeld einer Umnutzung sind hierfür Detailuntersuchungen zum Ausmaß der Belastungen sowie für die übrigen Verdachtsflächen orientierende Untersuchungen zur Abklärung des Altlastenverdachts erforderlich. Einzelheiten sind in einer Sanierungsvereinbarung zu regeln.

Berücksichtigung der Kampfmittel

Recherchen haben ergeben, dass das Vorhabengebiet im April 1945 bombardiert wurde. Außerdem kann die Existenz vergrabener Munition, Handfeuerwaffen etc. im Bereich ehemaliger Flugabwehrstellungen, Splitterschutzgräben und Laufgräben nicht ausgeschlossen

werden. Daher besteht für das gesamte Vorhabengebiet Kampfmittelverdacht, so dass vor einem Eingriff in den Boden eine Oberflächensondierung bzw. baubegleitende Aushubüberwachung durch eine qualifizierte Kampfmittelräumfirma zwingend durchzuführen ist.

Berücksichtigung der vorhandenen Schadstoffe/Abfälle

Bei Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen können zu entsorgende Abfälle nicht ausgeschlossen werden, diese sind auf Kosten des Investors zu entsorgen.

Energiekonzept

Nach dem aktuell vorliegenden integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept (InEKK 2020) stellen die energetische Stadtsanierung und der Neubau Maßnahmenschwerpunkte dar, um zur Erreichung der Klimaschutzziele auf örtlicher Ebene beizutragen. Für das Gebiet der Donnerschwee-Kaserne werden nachfolgende Ziele angestrebt:

Die gesetzlichen Mindestanforderungen an den Primärenergiebedarf für Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude sind, orientiert an die EU-Gebäuderichtlinie Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (19.05.2010), erheblich zu unterschreiten (sogenannte Niedrigstenergiegebäude mit sehr geringem Energiebedarf, welcher möglichst aus erneuerbaren Quellen gedeckt wird).

Folgende Mindeststandards sollten eingehalten werden:

- Zu sanierende Wohngebäude: KfW-Effizienzhaus 70 (Qp maximal 70 %, Ht maximal 85 % von jeweils gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV))
- Wohnungsneubau: KfW-Effizienzhaus 40 (Qp maximal 40 %, Ht maximal 55 % von jeweils gültiger EnEV)
- Zu sanierende Nicht-Wohngebäude und gewerbliche Einrichtungen: Unterschreitung der Anforderungen der jeweils gültigen EnEV um mindestens 50 % (Qp)
- Neubau von Nicht-Wohngebäuden und gewerbliche Einrichtungen: Unterschreitung der Anforderungen der jeweils gültigen EnEV um mindestens 50 % (Qp)

Die Erreichung energetisch hochwertiger und wirtschaftlicher Standards erfordert die Berücksichtigung integraler Planungsansätze einschließlich einer verbindlichen Qualitätssicherung.

Eine CO₂-freie bzw. CO₂-arme Wärme- und Strombereitstellung und -versorgung des Quartiers durch Nutzung erneuerbarer Energieträger, saisonaler Speicher und durch Kraft-Wärme-Kopplung soll realisiert werden. Auf einen geringen Primärenergiebedarf der Wärme- und Stromversorgung sowie im Bereich der gesamten technischen Infrastruktur unter Berücksichtigung von Möglichkeiten der Vernetzung von Energieproduktion, dezentraler und saisonaler Speicher, E-Mobilität u. a. ist Wert zu legen. Die Stromnetz-Infrastruktur einschließlich dazugehöriger Trafos/Netzstationen ist für die Aufnahme der absehbaren Energieproduktion des Quartiers hinreichend zu dimensionieren. Die Versorgungsnetze für Stromversorgung und Telekommunikation sind für Smart-Grid- und Smart-Meter-Anwendungen geeignet und nutzbar auszuführen. Die Erstellung eines Energieversorgungskonzeptes mit Betrachtung möglicher Alternativlösungen unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist erforderlich und mit der Stadt abzustimmen. Der Investor hat insoweit die Einhaltung der konzeptionellen Vorstellungen zu konkretisieren und diese Maßnahmen verbindlich zuzusichern.

Grünstrukturen

Übergeordnete Grünstrukturen

Eine zwischen 50 und 70 m breite Grünverbindung entlang der Beverbäke soll der fuß- und radläufigen Wegeverbindung dienen (z. B. von der Kranichstraße zur Graf-Spee-Straße). Darüber hinaus soll die Grünfläche (ca. 12 000 m²) weitere Funktionen, wie die Gewässerrenaturierung, die Regenrückhaltung und das Angebot für einen größeren Spielplatz, erfüllen. Zudem sind weitere zusammenhängende Grünverbindungen in Ost-West-Richtung vorzusehen.

Innere Grünstrukturen

Es ist eine Eingrünung der Stellplätze mit mindestens einem Baum je fünf Stellplätze vorzusehen. Hier ist eine ausreichende Größe der Baumscheiben (16 m²) zu berücksichtigen. Nach Möglichkeit sollen die Baumpflanzungen durch einen Grünstreifen verbunden werden.

Eine ca. 3 000 m² große Spielplatzfläche mit Bolzplatz ist vorzuhalten, um das bereits vorhandene Defizit auch in der Umgebung zu kompensieren. Diese Fläche soll sinnvoller Weise in der o. g. Grünverbindung angeordnet werden (dafür ggf. Auflösung eines kleinflächigen Spielplatzes ohne großen Spielwert in der Umgebung).

Der Sportplatz an der Schlieffenstraße soll mit seinen Umkleiden und der Leichtathletikanlage (Laufbahn) erhalten bleiben, da es keine adäquaten Alternativen für die derzeitigen Nutzer in der näheren Umgebung gibt.

Die beiden für den Rollsport genutzten Hallen (Sporthalle und Fahrzeughalle) sind für verschiedene Sportarten gut frequentiert: Einerseits im Bereich Inliner/Rollhockey, andererseits im Bereich des Skate-Sports. Nicht zuletzt durch das erfolgreiche Projekt „Donnerschnee wird freizeitfit“ ist das Gelände der ehemaligen Donnerschnee-Kaserne zu einer erhaltenswerten Institution für den Rollsport gewachsen.

Der Sportentwicklungsplan sieht vor, im öffentlichen Raum mehr Bewegungsflächen zu schaffen, die auch ohne Vereinszugehörigkeit von Freizeitsportlern genutzt werden können. Hierzu zählen Spielplätze mit Bewegungsschwerpunkt ebenso wie Bolzplätze, Laufwege bzw. -strecken und einfache Freiflächen.

Erhalt von Grünstrukturen

Auf dem Kasernengelände befinden sich erhaltenswerte Einzelbäume, Baumreihen, -gruppen sowie Gehölze. Eine Bewertung des Baumbestandes (erhaltenswert, eingeschränkt erhaltenswert, nicht erhaltenswert) erfolgt durch die Stadt Oldenburg. Durch entsprechende Festsetzungen sind diese zu sichern. Dies gilt auch für die Gehölze, die die Beverbäke am Rand des Geländes begleiten.

Verfahren

Bauleitplanverfahren

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg stellt die Fläche der ehemaligen Kaserne als „Sonderbaufläche Bund“ dar. Der südlich gelegene Sportplatz ist als Grünfläche dargestellt. Für die Liegenschaft sind ein Flächennutzungsplanänderungs- und ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan durch die Stadt Oldenburg erstellt werden. Besondere Partizipationsverfahren sind dabei angestrebt. Ein entsprechender Vertrag ist mit dem künftigen Vorhabenträger zu vereinbaren, um die Grundlage für einen geregelten Ablauf zu schaffen (Planungskosten, Gutachten, Rechte für die Gutachten usw.).

Städtebauliche Verträge

Es sind zwei städtebauliche Verträge abzuschließen. Der erste Vertrag („Planungsvertrag“) ist sofort mit dem Käufer der Liegenschaft abzuschließen. Gegenstand dieses Vertrages sind die notwendige und zulässige Übernahme aller Planungskosten, Gutachterkosten und die Übertragung der Nutzungs- und Verwertungsrechte an diesen Gutachten und Untersuchungen.

Der zweite Vertrag sichert, dass die Anteile im sozialen Wohnungsbau bzw. an preiswerten Wohnungen nach Vorgabe der Stadt Oldenburg auch tatsächlich errichtet werden. Neben den internen Erschließungsleistungen und Übertragungen von Flächen und Einrichtungen wird eine Lastentragung durch die Übernahme der externen Erschließungskosten (z. B. zusätzlicher Aufwand für Kita-Plätze und Schulen, Spielplätze) durch den zukünftigen Investor vorgesehen und vertraglich abgesichert.

Die städtebaulichen Verträge unterliegen einer Beurkundungspflicht.

Genehmigung baulicher Anlagen

Mit dem Wechsel von einer militärischen in eine zivile Nutzung findet für die Gesamtheit der baulichen Anlagen auf dem Gelände der Donnerschwee-Kaserne eine bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Nutzungsänderung statt. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass für alle zu erhaltenden und neuen baulichen Anlagen auf dem Gelände ein Genehmigungsverfahren nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) durchzuführen ist.

Anlage
Übersichtskarte

