

# Fortschreibung ISEK 2021

## Fliegerhorst Oldenburg

Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte  
Quartiere gestalten



Mai 2020

# Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
2. Ziel der Sanierung
3. Zusammenfassung der Ziele/Maßnahmen des ISEKs von 2017
4. Aktualisiertes Umsetzungskonzept
  - a. Änderungen auf Grundlage fortschreitender Untersuchungen
  - b. Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel/Verbesserung der grünen Infrastruktur und zur Erhöhung der Barrierefreiheit
5. Stand der Umsetzung
6. Kosten- und Finanzierungsübersicht

# 1. Einleitung

Die Stadt Oldenburg hat sich im Sommer 2017 mit den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für die Aufnahme des Gebietes „Fliegerhorst“ in die Städtebauförderung beworben. Grundlage für das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept war der im August 2016 vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossene Masterplan.

Eine Aufnahme in das Programm „Stadtumbau“, heute „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“, erfolgte durch Schreiben vom Amt für regionale Landesentwicklung vom 23.10.2018.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte durch Ratsbeschluss vom 27.05.2019 und öffentliche Bekanntmachung vom 05.07.2019.

Die hiermit vorgelegte Fortschreibung des ISEKs aus dem Jahr 2017 berücksichtigt

- Änderungen im Umsetzungskonzept, die sich auf Grundlage fortschreitender Untersuchungen zwischenzeitlich ergeben haben und
- Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel/ Verbesserung der grünen Infrastruktur und zur Erhöhung der Barrierefreiheit als Querschnitts-Fördervoraussetzungen für alle Programme der Städtebauförderung seit 2020.

## 2. Ziel der Sanierung

Vorrangiges Ziel ist nach wie vor die zügige Neuordnung und nachhaltige Wiedernutzung der weitgehend brachliegenden Flächen des ehemaligen Fliegerhorstes. So soll der Deckung des konkret gegebenen erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten und des damit verbundenen Bedarfs an Gemeinbedarfseinrichtungen nachgekommen werden. Zukünftig soll der Fliegerhorst das Zuhause von ca. 3.000 Menschen sowie Standort zahlreicher Gewerbebetriebe sein.

## 3. Zusammenfassung der Ziele/Maßnahmen des ISEKs von 2017

Das 2017 eingereichte ISEK beinhaltet folgendes Maßnahmenkonzept:

- Neuanlage von Straßen, Wegen und Plätzen

Die vorhandenen Straßen sowie die technische Infrastruktur auf dem Fliegerhorst werden komplett zurückgebaut und anschließend neu angelegt. Dabei wird ein Teil der ehemaligen Struktur wieder aufgenommen. Die Herstellung der Entlastungsstraße von der Alexanderstraße bis zur Ammerländer Heerstraße wird voraussichtlich über Finanzhilfen des Landes zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Gemeinden finanziert.

- Stellplätze/Quartiersgaragen

Da der Fliegerhorst als autoarmes Quartier entwickelt werden soll, wird ein weitgehender Verzicht auf private oberirdische Stellplätze und die Reduzierung des Stellplatzschlüssels verfolgt. Zur Reduzierung der Stellplätze und des Parkverkehrs sind Quartiersgaragen sowie Alternativangebote zum motorisierten Individualverkehr geplant.

Dennoch müssen bei der Entwicklung des Fliegerhorstes in ausreichender Anzahl private Stellplätze (nicht oberirdisch, siehe vorheriger Absatz), öffentliche Parkplätze, Parkdecks, Carsharing-Plätze, Stellplätze für Lastenräder sowie Fahrradabstellanlagen und gegebenenfalls Ladestationen berücksichtigt werden. Des Weiteren sind im Rahmen der Inklusion die Gebiete möglichst barrierefrei zu entwickeln.

- Modernisierung und Instandsetzung des erhaltenen Gebäudebestandes

Aus stadtgestalterischer Sicht sollen die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Geländes betont werden. Dies gilt insbesondere für die den Fliegerhorst prägenden Bereiche der Wache mit ihrer Allee bis zum Stabsgebäude, der anschließenden Grünfläche bis zur Truppenküche sowie für die Hallensichel und den Erhalt der Hallen.

Viele der erhaltenen Bestandsgebäude bieten durch eine Modernisierung und Instandsetzung die Möglichkeit, der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum und dem damit einhergehenden Bedarf an Gemeinbedarfsflächen entgegenzukommen. Ziel ist, eine ausgewogene Durchmischung der angebotenen Wohngebäude und Wohnformen bereitzustellen.

Auch bietet sich die Möglichkeit, relativ stadtnahe Flächen für unterschiedliche Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen in einem innovativen Umfeld zu schaffen. Die Hallensichel mit ihrer markanten städtebaulichen Anordnung der Instandsetzungshallen bietet sich als Flächen- und Raumangebot an.

- Rückbau abgängiger Gebäudesubstanz

Einige Gebäude auf dem Fliegerhorst, vor allem Nebengebäude, sind abgängig. Um diese Flächen nutzen zu können, ist der Rückbau dieser Bausubstanzen geplant. Hier sollen neue Gebäude oder Freiflächen entstehen.

- Altlastensondierung

Die anfallenden Altlasten auf dem Gelände des Fliegerhorstes müssen im Zuge der Entwicklung entsorgt werden.

Die Altlastensondierung (kontaminierter Boden) wird hier als erforderliche Maßnahme zur Vorbereitung der Durchführung der Gesamtmaßnahme aufgenommen und in der Kosten- und Finanzierungsübersicht, aber nicht bei den förderfähigen Kosten, berücksichtigt.

- Kampfmittelsondierung

Vor einem Eingriff in den Boden muss zwingend eine umfassende Flächen-sondierung und Kampfmittelräumung durch eine qualifizierte Kampfmittelräumfirma durchgeführt werden.

Die Kampfmittelsondierung (sowohl der Flächen als auch unterhalb der zum Erhalt vorgesehenen Gebäude) wird hier als erforderliche Maßnahme zur Vorbereitung der Durchführung der Gesamtmaßnahme aufgenommen und in der Kosten- und Finanzierungsübersicht, aber nicht bei den förderfähigen Kosten, berücksichtigt.

- Einbindung in die Umgebung

Eine enge Vernetzung mit den angrenzenden Stadtteilen ist herzustellen (gilt für alle Mobilitätsformen).

Die bisher einseitige Erschließung des Fliegerhorstgeländes von der Alexanderstraße aus soll durch eine Anbindung an die Ammerländer Heerstraße erweitert werden (Entlastungsstraße, vgl. S. 3 - Neuanlage von Straßen, Wegen und Plätzen). Dies trägt auch zur Verbesserung der Verkehrserschließung der nördlichen Stadtgebiete und insbesondere zur Entlastung des starken und durch zunehmende Schrankenschließzeiten weiter beeinträchtigten Verkehrs auf der Alexanderstraße bei. Das neue Gewerbegebiet kann nur errichtet werden, wenn diese zusätzliche Entlastungsstraße gebaut wird.

Der relativ große städtebauliche Entwicklungsbereich erfordert in Abhängigkeit künftiger Entwicklungsschritte eine ÖPNV-Erschließung einschließlich Einrichtung entsprechender Haltestellen und bietet sukzessiv auch die Möglichkeit, neue Bus-Netzverbindungen im nordwestlichen Stadtbereich herzustellen.

- Erschließung und Entwicklung von Freiflächen, Grünvernetzung

Das Gelände des ehemaligen Fliegerhorstes soll mit den ihn umgebenden Grünstrukturen fuß- und radläufig verknüpft werden.

Die Ofenerdieker Bäke soll renaturiert werden. Darüber hinaus ist die hydraulische Entlastung der bestehenden Baugebiete über Flutmulden geplant.

Flächen für Natur und Landschaft sind nicht nur zu schützen, sondern auch weiter auszubauen.

Der Sportentwicklungsplan sieht vor, im öffentlichen Raum mehr Bewegungsflächen zu schaffen, die auch ohne Vereinszugehörigkeit von Freizeitsportlern genutzt werden können. So ist z. B. in Kooperation mit den Nachbargemeinden ein Inliner-Rundkurs geplant.

Die verbleibende Fläche des ehemaligen Exerzierplatzes kann als zentrale Grünfläche allen Generationen zur Verfügung stehen.

- Inklusion

Durch die Erschließung des Quartiers entsteht ein neuer Sozialraum, der von Beginn an inklusiv gestaltet werden soll. Der Inklusionsgedanke ist aus städtischer Sicht ein zentrales Element im Quartier. Das heißt, jeder Bewohner hat unabhängig von einer möglichen Behinderung die gleichen Zugangsmöglichkeiten zu allen Lebensbereichen. Die Stadt Oldenburg hat sich mit Ratsbeschluss vom 21.05.2012 zu einer grundsätzlich inklusiven Ausrichtung bekannt. Neben der Berücksichtigung dieses Gedankens im eigenen Handeln erwartet die Stadt von künftigen Investoren eine verpflichtende Aussage darüber, in welcher Art und Weise die Gesichtspunkte von Inklusion flächendeckend umgesetzt werden können.

## 4. Aktualisiertes Umsetzungskonzept 2021

### a. Änderungen auf Grundlage fortschreitender Untersuchungen

Die verfolgten Ziele zur Entwicklung des Fliegerhorstgeländes bleiben unberührt. Aufgrund der fortschreitenden Untersuchungen und Entwicklungen ändert sich aber der Umfang der Maßnahmen bzw. müssen andere Wege zur Verfolgung der Ziele gegangen werden.

- **Abgrenzung des Sanierungsgebietes** (Anlage 1)

Die tatsächliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes hat sich gegenüber dem Vorschlag der Abgrenzung aus den Vorbereitenden Untersuchungen geändert: Zwei Bereiche wurden nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen, da hier weitestgehend andere Förderprogramme eingesetzt werden sollen bzw. keine förderfähigen Maßnahmen mehr vorgesehen sind. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Vorfeld der förmlichen Festlegung mit dem Amt für regionale Landesentwicklung abgestimmt worden.

- **Rückbau abgängiger Gebäudesubstanz - Erhöhtes Abrissaufkommen durch Kampfmittelproblematik**

Aufgrund der Kampfmittelproblematik auf dem Gelände des Fliegerhorstes hat sich im Zuge der weiteren Untersuchungen ergeben, dass viele Bestandsgebäude nicht erhalten werden können: Vor Modernisierung und Wiedernutzung wäre eine Sondierung auch unterhalb der Gebäude erforderlich. Da diese mit erheblichen (unrentierlichen), im Rahmen der Städtebauförderung nicht förderfähigen Kosten verbunden ist, werden voraussichtlich mehr Gebäude abgerissen als ursprünglich gedacht. Daher erhöhen sich die angesetzten Kosten für den Abriss (die reinen Abrisskosten - ohne Kosten für die Kampfmittelsondierung - werden als förderfähige Kosten aufgenommen).

Da der Fliegerhorst die Voraussetzung des Programms Brachflächenrecycling nicht erfüllt (Klärung mit Frau Peters von der NBank im Juli 2017), wurden die Kosten für die Freilegung von Grundstücken (Abriss von Gebäuden und Entsigelung von Flächen) in der Kosten- und Finanzierungsübersicht als förderfähig aufgenommen.

- **Modernisierung und Instandsetzung des erhaltenswerten Gebäudebestandes** (Anlage 2)

Eines der Ziele bei der Entwicklung des Fliegerhorstes ist die Ertüchtigung des erhaltenswerten Gebäudebestands für eine zukunftsfähige Nachnutzung. Die dem Fliegerhorst seinen Charakter gebenden Gebäude und Strukturen sollen so weit wie möglich erhalten bleiben. Bei der Entscheidung über den Erhalt der Gebäude ist die Kampfmittel- und Schadstoffproblematik zu berücksichtigen.

Voraussichtlich sollen folgende Gebäude erhalten bleiben und durch eine Modernisierung und Instandsetzung einer Nachnutzung zugeführt werden, voraussichtlich teilweise als Gemeinbedarfseinrichtung:

- das Offizierskasino (8),
- der Tower (3),
- die Truppenküche (4),
- die Alte Wache (11),
- das Stabsgebäude (10),
- Gebäude 54 (6) und
- einige Hallen (1).

- **Gemeinbedarfseinrichtungen** (Anlage 2)

Neben der Entwicklung eines Bürgerhauses (voraussichtlich in einem der oben aufgeführten Gebäude) sind auf dem Fliegerhorst zurzeit vier Kindertagesstätten geplant, bei denen sich der Bedarf aus der Entwicklung der Wohnbauflächen auf dem Gelände ergeben. Zwei der geplanten Einrichtungen befinden sich innerhalb des Sanierungsgebietes. Die ehemalige Truppenküche (4) wird voraussichtlich einer der beiden Standorte werden. Hier ist noch städtebaulich/wirtschaftlich abzuwägen, ob die Einrichtung über eine Nachnutzung der Truppenküche oder über einen Neubau am Standort der Truppenküche entwickelt wird. Die zweite Einrichtung wird höchst wahrscheinlich von einem Investor entwickelt. Dieser Neubau ist im Bereich des Eingangs an der Alexanderstraße geplant (12). Innerhalb beider Einrichtungen werden sowohl Krippengruppen (0 - 3 Jahre) als auch Kindergartengruppen (3 Jahre - Einschulung) in einer Einrichtung untergebracht. Zurzeit gehen wir davon aus, dass die Kosten für den Neubau/Umbau der Kindergartengruppen in der Städtebauförderung berücksichtigt werden.

- **Herstellung/Änderung von Erschließungsanlagen** (Anlage 3)

Die Planung und Herstellung des Erschließungssystems der rund 78 ha großen Fläche erfolgt in mehreren Abschnitten (Erschließungsbereich A - E). Bei der Abgrenzung der Erschließungsbereiche wurde berücksichtigt, dass jeder Erschließungsbereich seine Funktion eigenständig erfüllen kann und das Gesamtgebiet Baustein für Baustein sinnvoll und effizient entwickelt und dabei gleichzeitig miteinander verzahnt wird. Für den Erschließungsbereich C erfolgt zurzeit die baufachliche Prüfung.

- **Öffentliche Plätze, Grünanlagen, Freiräume** (Anlage 2)

Verschiedene Quartiersplätze, Quartiersparks, Stadtteilgärten und Freiräume sollen für alle Nutzerinnen und Nutzer geschaffen werden. Einige können bereits verortet werden:

- Quartiersplatz (9),
- Bäkepark (7),
- Grünkeil (5).

Im Bereich der Hallen soll eine Schule (mit Schulhof (2)) errichtet werden. Der Rat der Stadt Oldenburg hat beschlossen, dass die Spielplätze der Schulen nach Schulschluss als öffentliche Spielplätze zur Verfügung stehen. Damit ist auch dieser Schulhof weitestgehend öffentlich zugänglich und stellt eine Gemeinbedarfsfläche dar.

Auf dem Fliegerhorst sind voraussichtlich vier Regenrückhaltebereiche vorgesehen.

- **Durchführung von Wettbewerben zur Sicherung der gestalterischen Qualität** (Anlage 4)

Bei der Entwicklung des Fliegerhorstes ist für prägnante städtebauliche Situationen bzw. für besondere Gebäude die Durchführung von Wettbewerbsverfahren vorgesehen, um den qualitativen Anforderungen dieser Bereiche gerecht zu werden. Bestimmte Gebäude, Plätze und Eingangssituationen sollen den besonderen Charakter des Fliegerhorstes betonen. Folgende Wettbewerbsverfahren sind vorgesehen:

- Tower: Städtebaulicher/Hochbaulicher Realisierungswettbewerb für den Bereich um den Tower und für eine sinnvolle Nachnutzung des Towers.
- Schule: Hochbaulicher Realisierungswettbewerb für den Neubau einer Schule (wird innerhalb der Kosten- und Finanzierungsübersicht nicht unter förderfähige Kosten berücksichtigt).
- Flugzeughallen: Ideenwettbewerb zur Entwicklung exemplarischer Um-/Nachnutzungsoptionen für die Flugzeughallen.

Für den Grünkeil ist eine Direktvergabe der Planungsleistung oder die Planung durch die Stadt selbst vorgesehen, möglich wäre aber gegebenenfalls auch ein freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb.

Der Eingangsbereich an der Alexanderstraße stellt einen Bereich dar, der eine zukünftige „Visitenkarte“ des Fliegerhorstes darstellen und maßgeblich zur Adressbildung beitragen wird und bei dem daher hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt werden sollte. Hier ist die Durchführung einer Interessenbekundung vorgesehen. Sollte sich dieses Verfahren als nicht geeignet erweisen, ist auch hier die Durchführung eines Wettbewerbs denkbar.



- **Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen**

Die Ermittlung der Ausgleichsbeträge wurde beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg in Auftrag gegeben. Das Ergebnis steht noch aus.

Die Ausgleichsbeträge werden bei der Veräußerung der Grundstücke durch die Stadt Oldenburg abgeschöpft.

b. Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel/Verbesserung der grünen Infrastruktur und zur Erhöhung der Barrierefreiheit

Ziele	Klimaschutz/Anpassung an den Klimawandel/Verbesserung der grünen Infrastruktur	Erhöhung der Barrierefreiheit
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung und Erhalt eines urbanen und grünen Freiraumes</li> <li>• Bodenentsiegelung</li> <li>• Vernetzung mit umgebenden Grünstrukturen</li> <li>• Öffnung und Neugestaltung Ofenerdieker Bäke, Schaffung von Retentionsflächen</li> <li>• Flächen für Natur und Landschaft weiterentwickeln (Gräben, Biotope, Wald- und Sukzessionsflächen ...)</li> <li>• Anpflanzungen von Bäumen zum Ausgleich für die im Zuge der Baureifmachung und Kampfmittelondierungen gefälltten Bäume</li> <li>• Entwicklung von Freizeit- und Erholungsnutzungen (z. B. Grünanlagen, Stadtteilgärten ...)</li> <li>• Ressourceneffizientes Energiekonzept (Gebäudedämmung, Nutzung regenerativer Energien, gute Anbindung an den ÖPNV - Ziel ist ein CO<sub>2</sub>-neutrales Quartier)</li> <li>• Vernetzung des Fuß- und Radverkehrs (klimafreundliche Mobilität)</li> <li>• Stärkung öffentlicher und alternativer Verkehrsmittel zur Schaffung eines autoarmen Quartiers (Alternativen zum eigenen PKW), Bau von Quartiersgaragen</li> <li>• Begrünung von Bauwerksflächen (Dachbegrünung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilität und Beförderung (gute Anbindung an das Radwege- und ÖPNV-Netz): Führung einer Buslinie durch das Gebiet mit barrierefreien Haltestellen</li> <li>• Barrierefreie Ausgestaltung, Zugänglichkeit und Sicherheit (Gebäude, Straßen, Haltestellen, Beschilderung, Freiflächen ...)</li> <li>• Barrierefreie Grünanlagen inklusive Stadtteilplatz mit Angeboten für alle Kinder</li> <li>• Stärkung öffentlicher und alternativer Verkehrsmittel</li> </ul>

## Umsetzung\*

- Angebot der Busanbindung auf der Alexanderstraße 2019 bereits ausgebaut (Linien 313, 329, 330).

Der bereits rechtsverbindliche Bebauungsplan N-777 E sieht folgende Festsetzungen vor (bei allen Maßnahmen wird der Aspekt der Barrierefreiheit berücksichtigt.):

- Naturnahe Grünflächen nördlich des Kleinen Bürgerbuschs und entlang der Ofenerdieker Bäke sowie Sicherung des Biotops 383, Entwicklung eines Fuß- und Radweges entlang dieser Bereiche.
- Keilförmige Parkanlage mit Spielplatzflächen und Regenrückhaltebecken, Waldflächen sowie einer kleineren Biotopfläche (die Waldflächen setzen sich entlang der Bäke weiter fort).
- 2 ha große Waldfläche zwischen der Alexanderstraße und der Planstraße E.
- Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes N-777 E erfolgt die Festsetzung von öffentlichen Parkanlagen (1,2 ha auf dem ehemaligen Exerzierplatz und 1.400 m<sup>2</sup> vor dem ehemaligen Stabsgebäude, eine Überflutungsfläche bei Starkregenereignissen wird auf dem Exerzierplatz vorgehalten).
- Eine private Parkanlage wird am Eingang des Quartiers für die im Zuge der Baureifmachung und Sondierung zu fällenden Baumgruppen festgesetzt (zur Sicherung der Qualität wurde auch die Dichte der Anpflanzung festgesetzt).
- Baumreihen um die zentrale Grünfläche.
- Anpflanzungen im Bereich des Spielplatzes bis zum Regenrückhaltebecken südlich des Grünkeils (Ausgleich für die im Zuge der Baureifmachung und Kampfmittelsondierung gefälltten Bäume).
- Dachbegrünungen in den Baugebieten bei Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad (Verringerung des Abfließens von Niederschlagswasser, mindert Aufheizung der Dachflächen im Sommer ...).
- Busschleuse zur Verbindung des ÖPNVs von der Alexanderstraße zur Ammerländer Heerstraße (kann nur von Bussen und Fahrrädern genutzt werden).
- Festsetzung von Fuß- und Radwegen sowie verkehrsberuhigten Bereichen.
- Weitgehender Verzicht auf private oberirdische Stellplätze und Reduzierung des Stellplatzschlüssels.
- Zur Reduzierung der Stellplätze und des Parkverkehrs sind Quartiersgaragen geplant.
- Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Stellplätze für Fahrzeuge von Carsharing-Anbietern.
- Punktesystem bei der Vergabe von Grundstücken an Private, Baugruppen und Bauträger, das als Kriterium das Energiekonzept berücksichtigt. Die Sicherung der Umsetzung wird durch private Verträge geregelt.
- Beleuchtungskonzept, das die Wirkung auf Mensch und Tier berücksichtigt.

Der Bebauungsplan N-777 E ist bereits rechtsverbindlich und sieht einen hohen Durchgrünungsgrad vor. Durch die Weiterentwicklung der Bebauungspläne G und H sollen die genannten Ziele weiterverfolgt werden.

## 5. Stand der Umsetzung

- **Bauleitplanung** (Anlage 5)

Der 2016 beschlossene Masterplan wurde durch die Aufstellung von Bebauungsplänen konkretisiert.

- N-777 D (teilw. außerhalb des Sanierungsgebietes)  
Aufstellungsbeschluss 27.03.2017  
Rechtsverbindlich seit 11.08.2017
- N-777 E  
Aufstellungsbeschluss 28.08.2017  
Rechtsverbindlich seit 12.04.2019
- N-777 F (teilw. außerhalb Sanierungsgebiet)  
Aufstellungsbeschluss 23.10.2017  
Satzungsbeschluss 27.05.2019

Die Bearbeitung von N-777 D und N-777 F erfolgte durch die Stadt Oldenburg, von N-777 E durch ein externes Planungsbüro.

Folgende Bebauungspläne sind noch zu erarbeiten:

- N-777 G (teilw. außerhalb Sanierungsgebiet)  
Aufstellungsbeschluss 17.12.2018
- N-777 H  
Noch nicht im Verfahren.

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes N-777 G erfolgt zurzeit durch ein externes Büro. Die Bearbeitung für den Bebauungsplan N-777 H wird voraussichtlich auch an ein externes Planungsbüro vergeben. Die Kosten werden im Rahmen des Stadtumbaus als förderfähig angesetzt.

Für den Bebauungsplan N-777 E wurde ein Gestaltungshandbuch erarbeitet, das die Qualität der Bebauung auf dem Fliegerhorst lenken und sichern soll. Das Handbuch wird innerhalb der Vergabeverfahren als Ergänzung zu den Vergaberichtlinien der Stadt Oldenburg Anwendung finden.

- **Gutachten**

Es wurden bereits diverse Gutachten für die Entwicklung des Fliegerhorstes in Auftrag gegeben und erstellt (z. B. Schall-/Lärmgutachten oder auch Maßnahmen des Artenschutzes (Fledermäuse)).

- **Kampfmittelsondierung** (Anlage 6)

Die Flächen im Bebauungsplan N-777 E sind überwiegend auf Kampfmittel untersucht und freigegeben. Nicht untersucht bzw. sondiert sind die Flächen um das und unter dem Gebäude 35 (ehemalige Truppenküche) und die nördlich hiervon liegenden Flächen bis zum Tower einschließlich des Gebäudes 68. Eine Kampfmitteluntersuchung/-sondierung für die Bereiche der Bebauungspläne N-777 G und N-777 H sowie für das Offizierskasino folgt zur gegebenen Zeit.

- **Freilegung von Grundstücken**

Aufgrund der Kampfmittelproblematik auf dem Gelände des Fliegerhorstes hat sich im Zuge der weiteren Untersuchungen ergeben, dass viele Bestandsgebäude nicht erhalten werden können. Ein Großteil der Gebäude wurde bereits abgebrochen, für einige folgt dies noch.

- **Neuanlage von Straßen, Wegen und Plätzen** (Anlage 3)

Die Planung und Herstellung des Erschließungssystems der rund 78 ha großen Flächen erfolgt in mehreren Abschnitten (Erschließungsbereich A - E). Für den Erschließungsbereich A hat der Ausbau bereits begonnen. Zur Erschließung der Baugebiete wurde hier die Planstraße C in der Erstanlage fertiggestellt. Innerhalb des Erschließungsbereiches B werden Vorbereitungen für die Entwicklung der Planstraße E bis zum zentralen Fuß- und Radweg getroffen. Für den Erschließungsbereich C werden die Unterlagen aktuell zur Vorlage bei der NBank zur baufachlichen Prüfung vorbereitet.

- **Ofenerdieker Bäke/Regenrückhaltebecken**

Auf dem Fliegerhorst werden voraussichtlich vier Regenrückhaltebereiche vorgesehen. Die Arbeiten zur Renaturierung und Aufweitung der Ofenerdieker Bäke sowie für ein Regenrückhaltebecken innerhalb des Grünkeils sind bereits begonnen und sollen im dritten Quartal 2020 abgeschlossen sein. Zwei weitere Regenrückhaltebecken sind in den Bebauungsplänen G und H vorgesehen.

- **Veräußerung von Grundstücken**

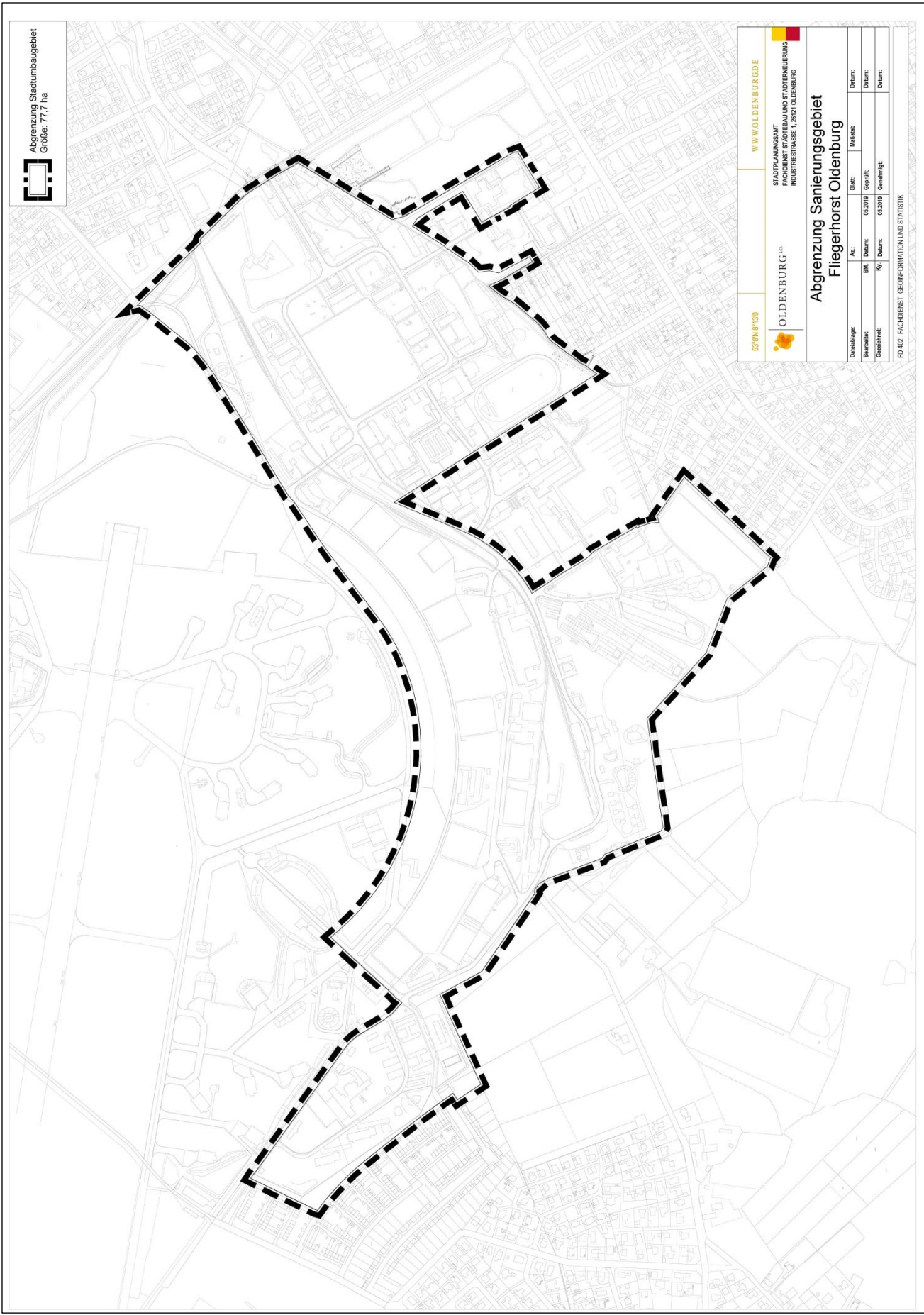
Für das Kasino im Bebauungsplan N-777 D wird derzeit eine Interessenbekundung durchgeführt. Zusammen mit einem Investor soll das ortsbildprägende Gebäude einer Nachnutzung zugeführt werden. Die weiteren erhaltenswerten und prägenden Gebäude des Fliegerhorstes sollen, je nach Entwicklung der Kampfmittelproblematik, in der Zukunft einer Nachnutzung zugeführt werden.

Der Beginn der Veräußerung von Grundstücken im Bebauungsplan N-777 E ist für Ende 2020 geplant.

## 6. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bei der hier mitgeschickten Kosten- und Finanzierungsübersicht handelt es sich um den mit dem Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz abgestimmten Stand von März 2018. Da zurzeit der sanierungsbedingte Mehrwert durch den Gutachterausschuss ermittelt wird, wurde mit Herrn Meier vom Amt für regionale Landesentwicklung vereinbart, dass die fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht maximal zwei bis drei Monate nach dem 01.06.2020 mit der Ergänzung des Ausgleichsbetrages von der Stadt Oldenburg nachgereicht wird.

# Anlage 1 Abgrenzung Sanierungsgebiet



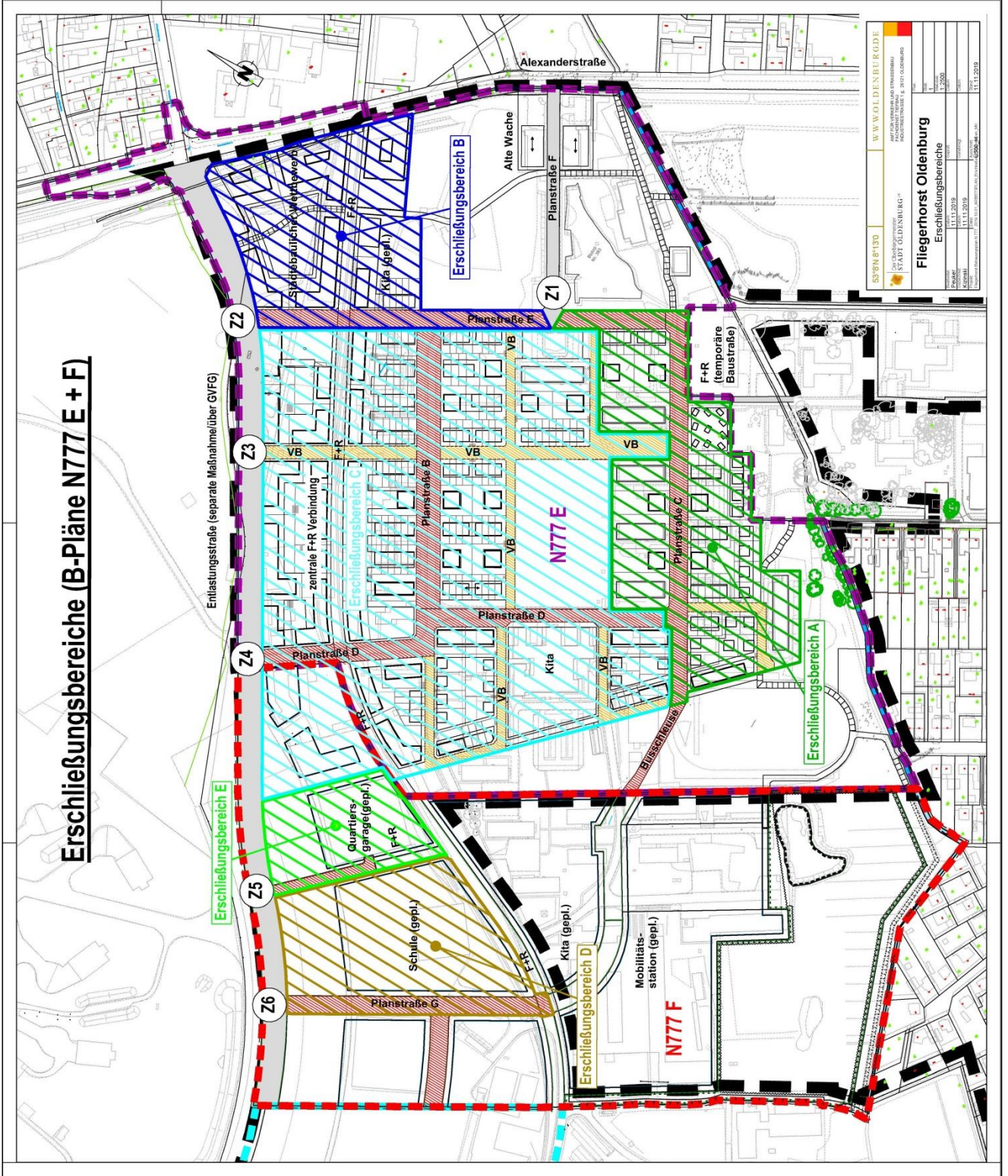






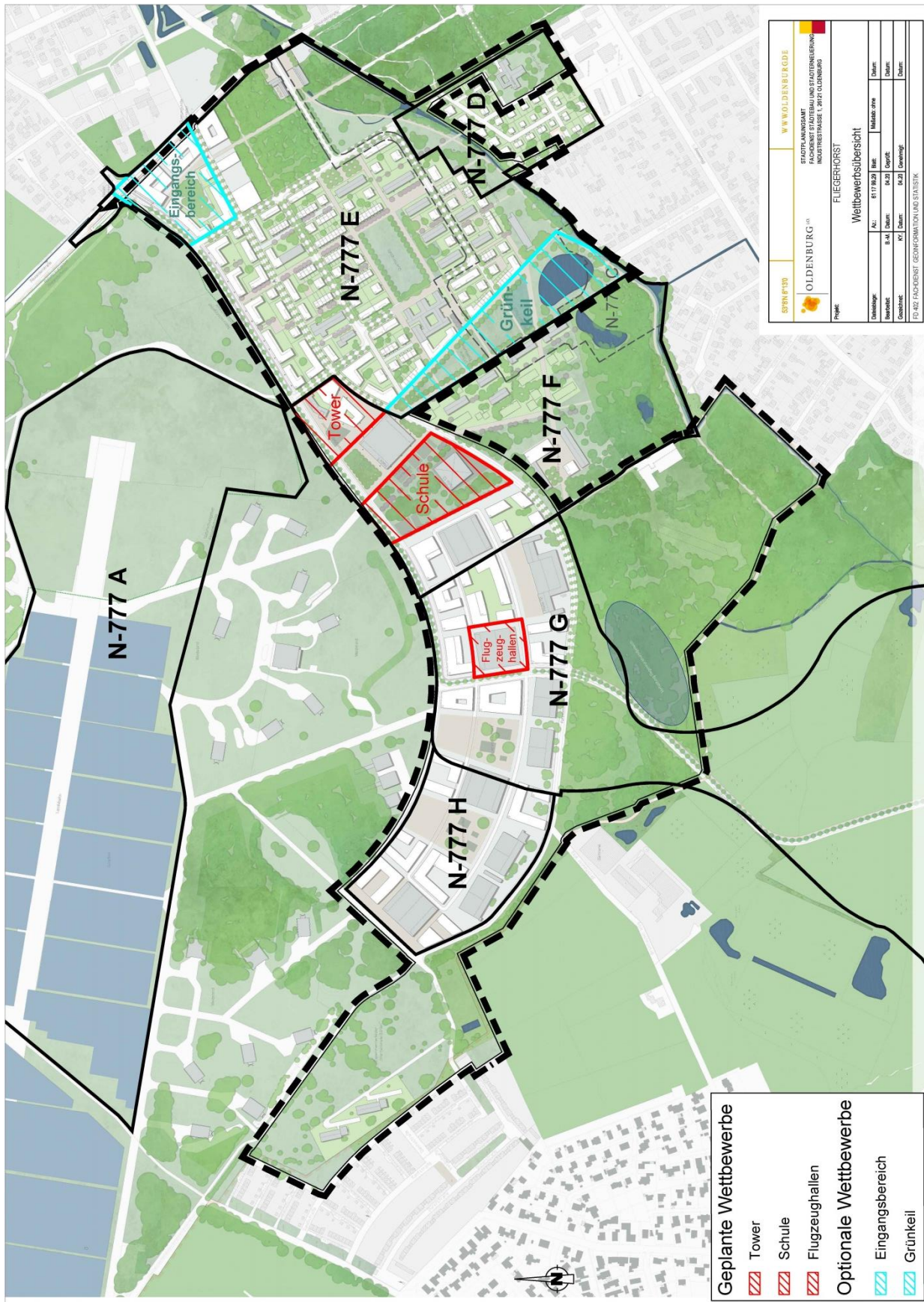
# Anlage 3 Erschließungsbereiche Fliegerhorst

## Erschließungsbereiche (B-Pläne N777 E + F)



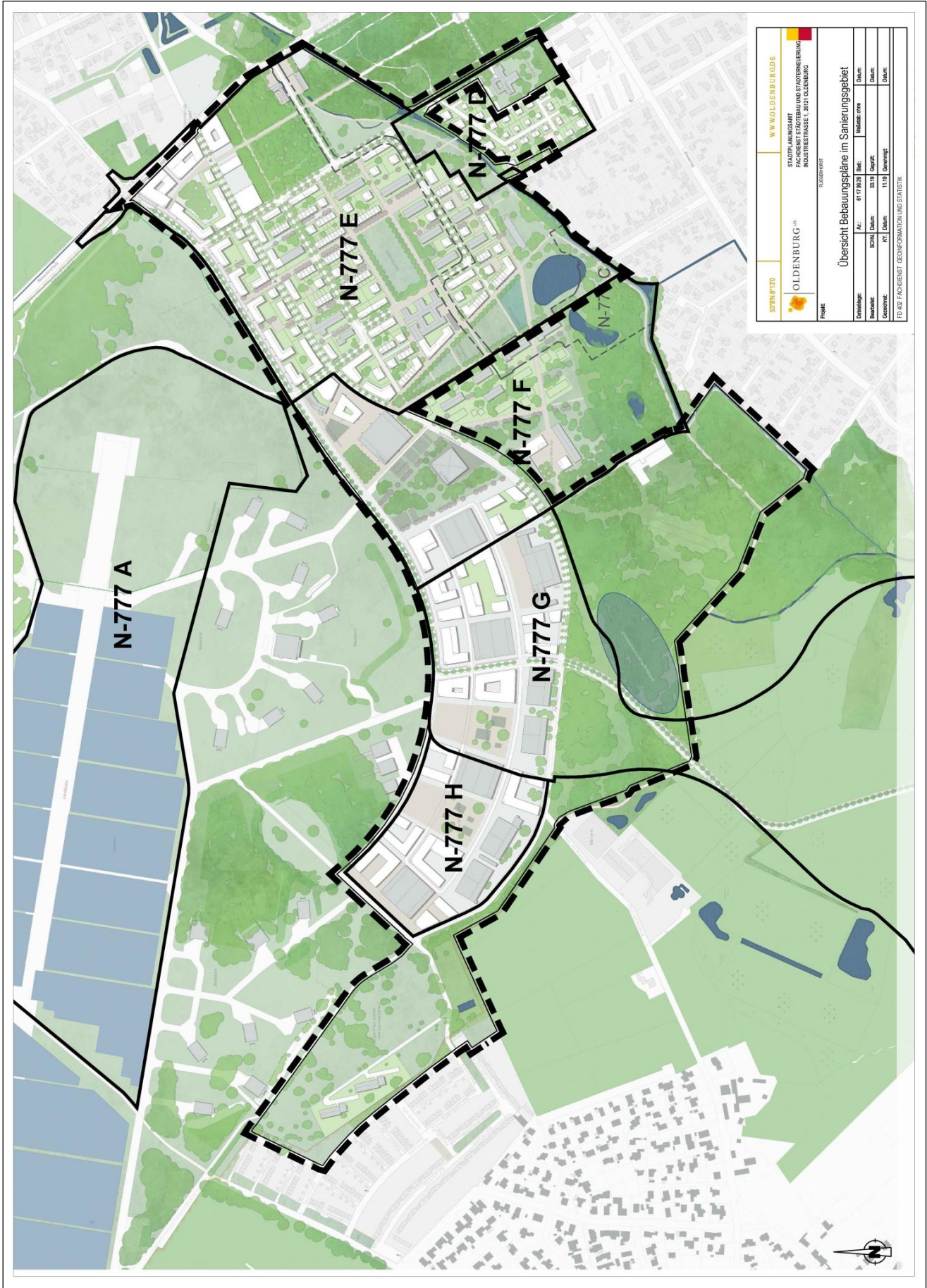


# Anlage 4 Wettbewerbsübersicht





Anlage 5 Übersicht Bebauungspläne im Sanierungsgebiet



STADT PLANUNG

WWW.OLDENBURG.DE

STADT PLANUNGSAUSSCHUSS  
FACHBEREICH STADTBAU UND STADTENTWICKLUNG  
INDUSTRIESTRAßE 1, 26111 OLDENBURG

Projekt: **Übersicht Bebauungspläne im Sanierungsgebiet**

Ordnungsnummer	Alt	Blatt	Maßstab	Datum
N-777	01/17/08/25	03/10	1:1000	03/10
Gezeichnet	Prüf	Geprüft	Genehmigt	Datum
FD 452 FACHBEREICH GEODÄSIE UND STATISTIK				





M.: 1 : 2.500