

Begründung zur Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 c  
(Schlossplatz/Berliner Platz - BLB)**

**1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 c werden die Voraussetzungen für Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der Bremer Landesbank (BLB) am Marktplatz geschaffen.

Das Vorhaben ist Bestandteil einer städtebaulichen Neuordnung für einen Teilbereich am östlichen Rand der Innenstadt, zwischen dem denkmalgeschützten Schlossbereich, dem Marktplatz, der Alten Post und Galeria-Kaufhof. Aufgrund der beabsichtigten Aufgabe des Hallenbad-Standortes am Berliner Platz steht der Stadt ein hochwertiges Areal für eine innerstädtische Entwicklung zur Verfügung.

Zur Beplanung des gesamten Areals hat die Stadt Oldenburg einen Wettbewerb ausgelobt. Zielsetzung ist die Neuordnung des Areals durch ein Einkaufszentrum mit Shopping-Mall und integriertem Parkhaus sowie durch den Neubau des Stammhauses der Landessparkasse zu Oldenburg LzO und durch Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der Bremer Landesbank BLB. Mit den Bauvorhaben wird die Häusing und der August-Hinrichs-Hof in die Gesamtlösung zur Aufwertung der städtebauliche und architektonische Situation eingebunden.

Die Stadt hat für den Wettbewerb folgende Rahmenbedingungen für die BLB vorgegeben, die in das und städtebauliche Konzept und architektonische Konzept integriert wurden.

Die sogenannte "Häusing" zwischen Markt und Vorplatz Hallenbad soll durch eine Überdachung und Umgestaltung der Fassaden durch attraktive Nutzungen belebt und raumwirksam an die Einkaufsgalerie angebunden werden. Hierdurch wird eine attraktive Verbindung zwischen dem Berliner Platz und der Fußgängerzone gesichert.

Gewinner des Wettbewerbs ist das Büro KSP Architekten Engel und Zimmermann, die für die Beplanung des Areals folgendes Konzept vorsehen:

Im Zuge der Umbaumaßnahmen wird die Häusing als historischer Straßenzug in das innere Wegenetz der Schlossgalerie eingebunden. Endete diese Wegebeziehung historisch an der Haaren, wird sie jetzt über die Nord-Süd-Achse der Mall mit den umgebenden Straßen- und Platzräumen verknüpft.

Die Wettbewerbsergebnisse wurden im weiteren konkretisiert und sollen nunmehr in eine Bauleitplanung umgesetzt werden. Hierzu stellt die Stadt Oldenburg folgende Pläne auf:

Vorh. B-Plan 18 a	Schlossgalerie	Vorhabenträger PANTA
Vorh. B-Plan 18 b	LZO + Schlosswache	Vorhabenträger LzO
Vorh. B-Plan 18 c	Bremer Landesbank + Häusing	Vorhabenträger BLB

Die Fläche der Häusing vom Marktplatz bis zum August-Hinrichs-Hof befindet sich im Eigentum der Stadt Oldenburg. Diese Fläche soll neu gepflastert und größtenteils mit einem Glasdach überspannt werden.

Einzelheiten zum Vorhaben trifft der Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Oldenburg abzuschließen ist und in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Zur Kostenübernahme der Maßnahmen an der Häusing auf städtischem Grund wird im Durchführungsvertrag eine Regelung getroffen.

## **1.2 Kurzbeschreibung des Vorhabens und städtebauliche Begründung**

(vergl. Teil B und C zur Satzung)

Die Bremer Landesbank (BLB) ist als regionale Geschäftsbank mit überregionalem Spezialgeschäft in Oldenburg tätig.

Durch die beabsichtigten Maßnahmen zur Umsetzung der Wettbewerbsvorgaben mit Ziel der Errichtung des Einkaufszentrums Schlossgalerie Oldenburg (Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 18 a) werden die Gebäude der BLB von Süden und Osten und innerhalb der Häusing in die Gestaltung der Mall einbezogen. Hierbei ist sicherzustellen, dass eine Annoncierung der Passage zum Marktplatz ermöglicht wird, ohne dabei den denkmalgeschützten Eingangsbereich/Seitengiebel der BLB zu dominieren. Von seiten der BLB wurde vorgegeben, dass die Identifizierbarkeit der Geschäftsflächen der Bank innerhalb der Mall gewahrt und die uneingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit zur Kundengarage sichergestellt werden muss.

Im Anschluss an die Häusing befindet sich der August-Hinrichs-Hof, der zum Eigentum der BLB gehört und mit der Kundengarage unterbaut ist. Die BLB stellt den August-Hinrichs-Hof zu einer Umnutzung für die geplante Mall zur Verfügung, wobei sie sich auch eine eigene Nutzung dieser Flächen vorbehält.

Die an die Häusing angrenzenden Flächen der BLB im Erdgeschoss der Gebäude Markt werden für eine Einzelhandelsnutzung in Verknüpfung mit der Mall der Schlossgalerie zur Verfügung gestellt.

In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die BLB werden daher die Flächen der sich im städtischen Eigentum befindlichen Flächen der Häusing sowie der August-Hinrichs-Hof mit einbezogen.

Die Häusing stellt die Verbindung zwischen dem Einkaufszentrum, dass sich als kreuzförmige Mall mit Ost-West-Richtung und Süd-Ost-Richtung gestaltet, und dem Marktplatz her. Hierdurch wird die Durchlässigkeit zwischen der Innenstadt (Marktplatz) und der Poststraße, dem Schlossplatz/Berliner Platz und der Mühlenstraße gesichert. Eine Anbindung der Häusing an das Einkaufszentrum ist aus Sicht der CIMA, die die Verträglichkeitsuntersuchung für das Einkaufszentrum durchgeführt hat, dringend zu empfehlen.

Das Bauvorhaben der BLB gliedert sich in mehrere Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen: Im denkmalgeschützten Altbau werden im Erdgeschoss kleinere Ladeneinheiten in der Häusing hergestellt. Das Kundencenter wird marktseitig durch Öffnungen attraktiver gemacht. Die Ladenpassage wird über die Häusing mit weiteren kleineren Ladeneinheiten an den August-Hinrichs-Hof an das Einkaufszentrum angebunden. Das sanierungsbedürftige 3. OG des Flachbauteiles im Altbaus wird abgetragen und für

Büronutzungen erneuert. Der Zwischenbau wird von drei auf vier Vollgeschosse für eine Büronutzung aufgestockt. Beim sog. „Hochhaus“ wird das abgängige 7. Obergeschoss (Leichtgeschoss) durch ein neues Staffelgeschoss ersetzt und im nördlichen Teil um ein 8.OG ergänzt. Die Flächen des vorhandenen Hochhauses werden überwiegend als Büroräume genutzt. Der neue Dachaufbau soll als Gästebereich mit ergänzender Gastronomie genutzt werden. Die Eingangsbereiche für die BLB sind sowohl an der Marktseite als auch in der Häusing angeordnet.

Den geplanten **Umbaumaßnahmen des Altbaus** liegt eine Konzeptstudie des Wettbewerbsgewinners KSP vor, wo die Erfordernis nach dem Umbau näher begründet wird und Maßnahmen zur Fassadengestaltung vorgeschlagen werden.

Der Markt bildet zur Zeit den südlichen Abschluss der hoch frequentierten Fußgängerzone von Oldenburg. Südlich der Lambertikirche nimmt der Frequentierungsgrad in Richtung Schlossplatz deutlich ab. Die Häusing weist zwar als Wege verkürzende Verbindung eine gewisse Frequenz auf, bietet jedoch keine Angebote für die Passanten. Der geplante Eingang der Schlossgalerie südlich des Gebäudes der BLB wird die Fußgängerströme deutlich weiter in Richtung Schlossplatz ziehen. Dadurch liegt das Gebäude der BLB künftig direkt am Fußgängerstrom aus der Achternstraße bzw. vom Markt in Richtung des Eingangs der Schlossgalerie und steigt dadurch deutlich in seiner Lagegunst.

Durch die Integration der Häusing in das innere Wegenetz der Shopping-Mall werden sich auch hier Umfang und Art der Fußgängerströme verändern. Die günstigere Lage der Häusing zum Markt gegenüber dem geplanten Eingang der Schlossgalerie wird zu einer offensiven Einbeziehung der Häusing in die Schlossarkaden als emanzipierter Zugang führen. Die Fußgänger werden weniger nur eine Entfernung vom Parkplatz zur Innenstadt überwinden, sondern werden zu potentiellen Einzelhandelskunden. Diesem Umstand trägt die BLB dadurch Rechnung, dass sie sich durch eine Überbauung des August-Hinrichs-Hofes und eine Einbeziehung der angrenzenden Erdgeschossflächen funktional und baulich in die Shopping-Mall integrieren will. Insgesamt erhöht sich durch die Summe dieser Maßnahmen und die von der Stadt mit den Anliegern vorgesehene gestalterische Aufwertung der Häusing (Überdachung, neues Pflaster) die Lagegunst der Gebäude entlang der Häusing.

Der Altbau der BLB am Markt weist in seiner Gesamtwirkung ein hohes Maß an Repräsentativität auf. Entsprechend den Stilmitteln seiner Entstehungszeit macht die Fassade jedoch in den unmittelbar für den Fußgänger erreichbaren Zonen einen sehr abweisenden Eindruck. Die Fassadenstruktur behandelt das EG als Sockelzone für die beiden repräsentativen Hauptgeschosse.

Dies drückt sich sowohl in einer geringen Geschosshöhe als auch in einem sehr kleinen Öffnungsanteil und einer sehr massiven Bossenstruktur der Natursteinfassade aus. Der Auftritt des Gebäudes am Markt entspricht nicht mehr den heutigen Erwartungen von Kunden an Attraktivität, Offenheit und Transparenz eines Kreditinstitutes. Die Erdgeschosszone des Gebäudeflügels am Häusing ist ebenfalls sehr geschlossen und in dieser Form für eine Nutzung als Verkaufsfläche wenig geeignet. Es fehlen direkte Zugänge von außen. Die schmalen Fensteröffnungen liegen tief in den Laibungen und sind vom Markt aus daher kaum wahrnehmbar.

Das Gebäude der BLB steht unter Denkmalschutz und ist ein wesentlicher Bestandteil des Ensembles um den Marktplatz herum und im Umfeld des Schlosses. Maßnahmen an der Fassade müssen darauf Rücksicht nehmen und dürfen diese Qualitäten des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Gleichzeitig stellt das Gebäude in seiner Repräsentativität und seinem Ausdruck an Solidität und Würde auch einen wichtigen Wert für die Wahrnehmung der BLB im Stadtbild dar. Maßnahmen an der Fassade dürfen diesen Gesamteindruck

nicht stören, sondern sollten ihn verstärken. Vorgeschlagen werden eine Reihe von Maßnahmen, die den Auftritt des Gebäudes an Markt und Häusing gegenüber dem Fußgänger verbessern, die Substanz jedoch so behutsam verändern, dass der Gesamteindruck des Gebäudes nicht leidet. Gleichzeitig ergeben sich dadurch neue Nutzungsmöglichkeiten, die auch die funktionalen Qualitäten für eine zukünftige Nutzung verbessern.

Die Gestaltung der marktseitigen Fassade des denkmalgeschützten Altbaus wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz im Bauantragsverfahren geregelt.

Für den Seitenflügel an der Häusing wird vorgeschlagen, die Fassadenstruktur hier weitgehend unverändert zu lassen und nur mit einigen wenigen Maßnahmen die Wahrnehmbarkeit von Läden aus zu verbessern. Dazu sollen die Brüstungen der Fenster herausgenommen werden, damit sie je nach Aufteilung der Flächen in einzelne Einheiten auch als Eingänge dienen können. In die vorhandenen Öffnungen sollten Glaselemente in der Art von Vitrinen eingestellt werden, die vor die Außenkante der Wand vortreten und dadurch in der Flucht der Wand schon vom Markt aus sichtbar werden. Gleichzeitig steht die rahmenlose Verglasung in einem spannungsvollen Gegensatz zu den massiven Wänden dazwischen und vermittelt einen einladenden Eindruck von Transparenz. Diese Elemente können gleichzeitig als Auslage für die Läden dienen.

Die baulichen Voraussetzungen sprechen bei der Vermietung für eine Orientierung auf Branchen mit hochwertigen Produkten und nicht zu hohem Flächenbedarf, für die keine großen Schaufenster erforderlich sind, sondern die vielmehr von einer sehr gezielten und inszenierten Präsentation ihres Angebotes leben.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind geeignet, ohne all zu große Eingriffe in die Bausubstanz eine deutliche Veränderung des Auftritts des Gebäudes der BLB in Richtung auf mehr Transparenz und Offenheit zu schaffen. Gleichzeitig werden bisher untergenutzte Flächen in Erdgeschosslagen besser genutzt und tragen dadurch den veränderten Bedingungen, die sich durch den Bau der Schlossgalerie ergeben, Rechnung.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen im Planbereich als Kerngebiet dar.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der näheren Umgebung sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden. Als Art der baulichen Nutzung kann für das Areal analog zur Darstellung des Flächennutzungsplanes nach derzeitiger Rechtsaussage ein Kerngebiet (MK) angenommen werden.

Der marktseitige Altbau der BLB ist als Baudenkmal festgelegt.

Für einen Teilbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung vom 15.05.2001. Zudem gilt eine Gestaltungssatzung für Werbeanlagen vom 01.07.1991.

### **2.2 Örtliche Gegebenheiten**

#### **2.2.1 Nutzungsstruktur / Baulich-räumliche Strukturen**

Das Plangebiet in der seit dem Mittelalter besiedelten Oldenburger Kernstadt befindet sich in einem denkmalpflegerischen Interessenbereich.

### Flächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet gehört zur Innenstadt und stellt sich als bebauter Bereich mit wenigen Freiflächen dar. Der Planbereich erfasst die Gebäude der Bremer Landesbank (BLB) mit angrenzender Häusing und August-Hinrichs-Hof.

Von historischer Bedeutung ist das 1911/12 am Markt entstandene, dreigeschossige Gebäude der Bremer Landesbank mit einer marktseitigen repräsentativen Fassade, einem zur Häusing orientierten und durch ionische Kolossalpilaster gegliederten Giebel, einem rückseitigen Anbau entlang der Häusing sowie einem zum bestehenden Hallenbad gerichteten Erweiterungsbau.

### Umfeld des Plangebietes

An den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzen südlich die Gebäude der Landessparkasse zu Oldenburg (LzO) mit dem Baudenkmal Schlosswache

Nördlich der an die BLB angrenzenden Häusing befindet sich ein in den 1960er Jahren errichteter Gebäudekomplex, der heute von der Galeria Kaufhof als Kaufhaus genutzt wird. Im Nordwesten an der Kreuzung Achternstraße/Ritterstraße wird von diesem Komplex ein Altbau umschlossen, in dem eine Buchhandlung angesiedelt ist. Daran schließen nördlich der Ritterstraße Einzelhandel und Dienstleistungen sowie das Parkhaus der Galeria Kaufhof an.

Im östlichen Umfeld befindet sich das brachliegende abgängige ehemalige Hallenbad. Als größere Freiflächen sind nördlich des Hallenbads ein Parkplatz mit Anbindung an die Mühlenstraße und südlich der Berliner Platz mit angrenzender Grünanlage sowie südwestlich der Schlossplatz zu nennen. Im Anschluss an den nördlichen Parkplatz befindet sich die Zufahrt zu einer Tiefgarage. Die Bebauung der an die Mühlenstraße anschließenden Blockstruktur entstand zu großen Teilen in den letzten Jahrzehnten. Den nördlichen Abschluss des Komplexes bildet die Hauptpost mit einem 1900 -1902 errichteten, dreigeschossigen Bauwerk im Stil der niederdeutschen Renaissance, die Ziegel mit Sandstein sowie reichem plastischen Schmuck kombinierte. Ein postmoderner Anbau an der Kreuzung Mühlenstraße/Poststraße stammt aus dem Jahr 1988.

Westlich an den BLB-Komplex grenzen der Marktplatz mit Lambertikirche, Rathaus, das ehemalige Verwaltungsgericht und das im Jahr 1831 erbaute, so genannte Kammergebäude, heute genutzt durch das Amt für Landentwicklung. Der Marktplatz wird im wesentlichen von gastronomischen Einrichtungen mit Außenbestuhlung gesäumt und erschließt die Fußgängerzone in nördlicher Richtung (Achternstraße) und westlicher Richtung. Die Geschäftsbauten der nördlichen Häuserzeile am Markt, der unter anderem für Wochenmärkte genutzt wird, entstammen überwiegend neuerer Zeit. Die Achternstraße war eine der bedeutenderen Handelsstraßen der Alt-und Neustadt. Sie zählt heute zu den attraktivsten Einkaufsstraßen Oldenburgs, etliche der Gebäudefassaden sind gründerzeitlichen Ursprungs.

Im Südwesten liegt die Straße „Schlossplatz“ mit einer historischen Gebäudereihe. Südlich des Plangebietes prägt das Schloss mit Landesmuseum den Rand der Innenstadt.

### 2.2.2 Erschließungsstruktur

Der Standort für das Vorhaben ist über den Parkplatz beim Hallenbad und die Verlängerung der Achternstraße (Fußgängerzone) erschlossen. Die nächstgelegenen Erschließungsstraßen für Kfz-Verkehr sind die Mühlenstraße, Poststraße und die Straße Schlossplatz. Diese sind an den Wallring angebunden, einen Hauptverkehrsstraßenzug,

der die Altstadt auf einer Teilfläche der ehemaligen Wallanlagen umfasst. Der Wallring ist der innerstädtische Verteiler der auf die Innenstadt gerichteten historischen Radialstraßen, die heute als Hauptverkehrsstraßen die Verbindung zwischen der Oldenburger Innenstadt, den Stadtteilen und der Region herstellen. An diesen Radialstraßen befinden sich auch in jeweils 1-2 km Entfernung insgesamt 5 Anschlussstellen des Autobahnringes, so dass der Wallring direkt mit der BAB verknüpft ist. Westlich schließt sich an das Wettbewerbsgebiet das engmaschige Straßennetz der Oldenburger Altstadt, das heute überwiegend als Fußgängerbereich ausgestaltet ist, an. Nordöstlich des Wettbewerbsgebiets und jenseits des Wallrings liegt das Bahnhofsviertel mit dem Hauptbahnhof.

Durch die innenstadtnahen BAB-Anschlussstellen an den radialen Hauptverkehrsstraßen, die direkt auf den Wallring führen, ist das Plangebiet hervorragend an die Region und die Stadtteile Oldenburgs angebunden. Im näheren Umfeld befinden sich zahlreiche Parkhäuser und Parkplätze.

Durch die unmittelbar an den ausgedehnten Fußgängerbereich der Altstadt grenzende Lage ist das Gebiet für Fußgänger direkt auf kurzem Wege erreichbar. Über den Wallring (Poststraße, Huntestraße, Paradewall) und die Amalienstraße bestehen fußläufige Verbindungen in die angrenzenden Quartiere, u. a. das Bahnhofsviertel. Der Hauptbahnhof ist über Stau und Kaiserstraße fußläufig erreichbar.

Für den Radverkehr stellt der Wallring, wie auch für den Kfz-Verkehr, den innerstädtischen Verteiler für die auf ihn gerichteten Radialstraßen dar. Diese verbinden die Innenstadt auf direktem Wege mit den Stadtteilen und verfügen über Straßen begleitende Radwege.

Das Plangebiet ist über mehrere Haltestellen an die Linien des Oldenburger Stadtbusliniennetzes und 8 Linien des Regionalbusverkehrs direkt angebunden. Von den 15 Linien des Stadtverkehrs, die derzeit alle die Altstadt im Uhrzeigersinn auf dem Wallring umfahren und somit alle die Haltestelle Berliner Platz anfahren, werden durch eine geplante Veränderung der Linienführung zukünftig 11 Linien diese Haltestelle bedienen. Zusätzlich ist der Hauptbahnhof über die Buslinien oder fußläufig direkt erreichbar. Das Gebiet ist damit im ÖPNV mit der Region und den Stadtteilen direkt verknüpft. Die Nutzung des ÖPNV aus der Region mit dem Ziel Innenstadt Oldenburg wird durch den Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit seinem Verbundtarif unterstützt.

### 2.2.3 Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet ist überwiegend eben. Einzig im Bereich der Häusing vollzieht sich ein leichtes Gefälle vom Markt (ca. + 4,79 m bis + 4,85 m ü. NN) in Richtung des bestehenden Gebäudes der Bremer Landesbank am Berliner Platz (ca. + 3,90 m ü. NN).

### 2.3 **Restriktionen**

Im Plangebiet ist ein Baudenkmal gemäß § 3 [2] des NDSchG vorhanden, dieses betrifft das BLB-Gebäude auf der Marktseite. Das Gebäude der BLB am Markt wurde 1911/1912 nach Plänen der Berliner Architekten Bielenberg und Moser erbaut und ist als Einzelobjekt in das Baudenkmalverzeichnis aufgenommen.

### 2.4 **Zustand von Natur und Landschaft/Naturschutzfachliche Bedeutung**

Die faunistische Untersuchung und die Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Fledermäusen an oder in den Gebäuden erfolgte durch die NWP Planungsgesellschaft mbH<sup>1</sup>. Stellvertretend für die Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt im Bereich des

---

<sup>1</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg, Stand Januar 2006

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 c wurden die Lebensräume ähnlicher Artenzusammensetzung und struktureller Ausprägung zu Biotoptypen erfasst. Die gebäudefreien Bereiche des Plangebietes weisen vorwiegend befestigte Oberflächen auf; diese sind vollständig versiegelt. Die Bebauung lässt allenfalls eine geringe tierökologische Bedeutung zu. Die Fassaden der Gebäude im Planbereich wurden auf Quartiersmöglichkeiten für allgemein im innerstädtischen Bereich zu erwartende Fledermausarten, in erster Linie Zwerg- und Breitflügelfledermaus, beurteilt. Demnach bieten die Gebäude offensichtlich nur ein stark eingeschränktes Quartiersangebot für Fledermäuse. Zur Absicherung dieser Aussage sollte mittels Ultraschall-Detektoren geprüft werden, ob sich Fledermäuse beim Ein- und Ausflug in die Gebäude feststellen lassen. Erst eine solche Untersuchung bietet eine hinreichende fachliche und rechtliche Sicherheit, um Beeinträchtigungen von Fledermausquartieren eindeutig ausschließen zu können. Sollten Fledermausquartiere dennoch festgestellt werden, so wird davon ausgegangen, dass sich in zumutbarer Entfernung in den Wallanlagen ein geeigneter Ersatzlebensraum ergibt. Dieser stellt zudem das Vernetzungselement zum Schlossgarten dar, der umfangreichen Lebensraum sichern kann.

## 2.5 Eingriff in Natur und Landschaft

Im Bereich des geplanten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 c gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Zurzeit sind hier Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB zulässig. Zur jetzt angestrebten Verwirklichung der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der BLB wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 c erstellt, der die geplanten Maßnahmen durch Festsetzungen fixiert.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist bei Vorliegen eines Eingriffs ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war. Im bisherigen Innenbereich waren bisher schon bauliche Maßnahmen zulässig, die sich in die städtebauliche Situation einfügen. Die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wären auch ohne Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig. Damit begründet der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 c keinen zusätzlichen Eingriff, der über das derzeitige Maß möglicher Beeinträchtigungen hinausgeht. Somit ist kein Ausgleich des Eingriffs erforderlich.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor.

## 2.6 Umweltbericht (Zusammenfassung)

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts nach § 2 BauGB wurden die in § 1 BauGB Abs.6, Nr. 7 genannten Schutzgüter hinsichtlich ihrer aktuellen Ausprägung erfasst und bewertet sowie eine Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen durch das Planvorhaben durchgeführt. Der Begriff der Erheblichkeit wird im Folgenden im Sinne der Umweltgesetzgebung verwandt. Dabei kann eine zusätzliche Belastung von Natur und Umwelt, die danach als nicht erheblich eingestuft wurde, im Rahmen der Entscheidung über die Zulässigkeit des Planvorhabens sehr wohl abwägungsrelevant sein.

Für die Schutzgüter **Boden und Wasser** ergeben sich durch das geplante Vorhaben keine Veränderungen gegenüber dem Istzustand. Es erfolgt kein Eingriff in den Untergrund, so dass Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt allenfalls im Zuge der Bauwerkserstellung kurzzeitig auftreten und vernachlässigbar gering sind. Der vorhandene

Versiegelungsgrad der Grundfläche wird im Planzustand in gleicher Weise wiederhergestellt.

Auch im Hinblick auf die **klimatische und lufthygienische Situation** kann eine nachteilige Beeinflussung durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden. Es erfolgt keine spürbare Veränderung der Baukörper hinsichtlich Grundfläche und Volumen und zusätzliche Verkehrsströme werden ebenfalls nicht durch das Vorhaben ausgelöst.

**Vegetation und Fauna** sind durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht erheblich betroffen, da der Bereich keine nennenswerten faunistischen Bestände erwarten lässt und durch die nahezu vollständige Vollversiegelung keine Vegetationsflächen vorhanden sind. Zur Absicherung dieser Aussage sollte mittels Ultraschall-Detektoren geprüft werden, ob sich Fledermäuse beim Ein- und Ausflug in die Gebäude feststellen lassen. Erst eine solche Untersuchung bietet eine hinreichende fachliche und rechtliche Sicherheit, um Beeinträchtigungen von Fledermausquartieren eindeutig ausschließen zu können.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Kultur- und Sachgüter** ist vor allem die Unterschutzstellung des marktseitigen Gebäudes der BLB als Baudenkmal gemäß §3 [2] NDSchG zu beachten. Die Häusing ist Relikt einer mittelalterlichen Wegebeziehung. Generell werden im Baugrund an dem historischen Standort bedeutende archäologische Zeugnisse vermutet, die im Rahmen der Bauwerkserstellung ggf. eine fachliche Begutachtung durch einen Archäologen erforderlich machen.

Das Konzept der geplanten Umbaumaßnahmen trägt diesen Anforderungen Rechnung. Die Überdachung Häusing und Entwicklung zur Ladenpassage hält den seitens der Denkmalpflege geforderten Abstand von 14 m zur marktseitigen Gebäudeecke der BLB ein. Veränderungen an der Hauptfassade BLB mit Ausrichtung zum alten Markt werden so ausgestaltet, dass sie sich der historischen Fassadengliederung unterordnen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das **Stadtbild** sind baubedingt durch Abrissmaßnahmen und anschließende Baumaßnahmen gegeben. Neben den visuellen Veränderungen und akustischen Beeinträchtigungen durch Baulärm ist auch die Beeinträchtigung der fußläufigen Verbindungen im Innenstadtbereich zu beachten. Die genannten Beeinträchtigungen sind aber nur temporär. Visuelle Veränderungen vollziehen sich in erster Linie innerhalb der nur begrenzt einsehbaren Häusing. Zudem erfährt die aktuelle Struktur hier eine deutliche Aufwertung durch die Neugestaltung, auch hinsichtlich Aufenthalts- und Erlebnisqualität. Die Veränderung der Stadtsilhouette durch Errichtung eines Staffelgeschosses im BLB Neubau ist für den Betrachter nur mit einem gewissen räumlichen Abstand zu erfassen und nicht negativ spürbar.

Für das Schutzgut **Mensch** sind im Zusammenhang mit dem Planvorhaben vor allem die Lärmbelastungen von Relevanz. Da sich das Plangebiet innerhalb der Fußgängerzone befindet und aktuell ausschließlich Geschäftsbereiche umfasst, ist die Lärmbelastungssituation hier als gering einzustufen. Eine erhebliche Vorbelastung, d.h. Überschreitungen von Orientierungs- und Sanierungswerten entsprechend der gesetzlichen Regelungen, besteht voraussichtlich nicht. Durch das Planvorhaben wird es zu temporären Belastungen der umgebenden Nutzungen durch Baulärm kommen. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Dies setzt voraus, dass geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Bautätigkeit getroffen werden. Sollten im Geltungsbereich allgemeine Wohnnutzungen vorgesehen werden, wird seitens des Schallgutachters eine der Schlossgalerie abgewandte Anordnung der Fenster schutzbedürftiger Wohnräume bzw. deren Ausstattung mit passiven Lärmschutz empfohlen.



Im **Ergebnis** bleibt festzuhalten, dass durch das geplante Vorhaben keine nachteiligen, verbleibenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt induziert werden.

### **3. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

#### **3.1 Grundsätzliche Festsetzungen**

##### **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung für die Flächen im Plangebiet wird aus der Kerngebietsdarstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Entsprechend der Objektplanung sind zur Sicherung der Ladenpassage Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss im Bereich der Häusing und des August-Hinrichs-Hofes zulässig. Optional sind diese Nutzungen auch im darüber liegenden Geschoss dieses Bereiches zulässig. Zulässig sind weiterhin die kerngebietstypischen Nutzungen wie Einzelhandel, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Nebenanlagen. Hierdurch sollen die mit dem Bankgewerbe verbundenen Dienstleistungen und Büro- und Verwaltungsnutzungen gesichert werden, aber auch Optionen für gastronomische Einrichtungen offengehalten werden. Ziel ist es, für die Zukunft die erforderliche Flexibilität bei eventuellen Änderungen in der Nutzung zu erhalten.

Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn an der Ostfassade keine schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) angeordnet werden.

Die Ostfassade ist die dem geplanten Parkdeck des geplanten Einkaufszentrums zugewandte Fassade. Die Einschränkung der Wohnnutzung ist erforderlich, da ansonsten eine Nutzung des Parkhauses während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht realisiert werden könnte. Die Stadt legt ein hohes Gewicht auf die nächtliche Nutzung des Parkhauses, um Parkraum für die Abend- und Nachtnutzung (z.B. kulturelle Veranstaltungen, Besuch der gastronomischen Einrichtungen) zu sichern. Die Stadt verzichtet daher auf die Zulässigkeit des Allgemeinen Wohnens im Gebäude der LzO, zumal dieses seitens der Vorhabenträger auch nur in untergeordneter Funktion angestrebt wird. In ca. 50 bis 60 m Entfernung zum Gebäude der BLB befindet sich der Schlossplatz, der zeitweise für Veranstaltungen genutzt wird. Im Hinblick auf die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung sind die Schutzansprüche, die durch die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie in Verbindung mit der TA-Lärm gesichert werden, zu prüfen. Hier ist in die Beurteilung einzustellen, ob bezüglich der Schutzansprüche die Anwendung der sog. „seltenen Ereignisse“ zum Tragen kommt. Immissionschutzrechtlich gilt für diese Konfliktbeurteilung die Freizeit-Lärmrichtlinie. Ihre Beurteilung und Messung erfolgt nach den entsprechenden Vorgaben der TA-Lärm, wobei abweichend zu Nr. 7.2 TA-Lärm die Anzahl der Tage und Nächte, an denen die Richtwerte für seltene Ereignisse herangezogen werden können, auf maximal 18 erhöht ist. Bei seltenen Ereignissen können die Richtwerte der TA-Lärm mit 60/45 dB(A) tags/nachts für ein Kerngebiet auf 70/55 dB(A) tags/nachts erhöht werden.

Durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann<sup>2</sup> wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung grundsätzliche Aussagen für das Heranrücken der in das Einkaufszentrum integrierten Wohnbebauung an den Schlossplatz getroffen. Diese werden auch für eine mögliche Wohnnutzung im Gebäude der BLB zugrunde gelegt. Nach den grundsätzlichen Aussagen des Lärmschutzgutachters erfolgt bei lärmintensiven Veranstaltungen – wenn die Veranstaltungen nicht unter die *seltenen Ereignisse* fallen - eine Überschreitung der

---

<sup>2</sup> Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Beratende Ingenieure für Bauwesen, Geräusche-, Erschütterungen, Luftreinhaltung, Rostocker Straße 22, 30823 Garbsen, Stand 10.02.2006

Richtwerte sowohl in der Tageszeit (6.00-22.00 Uhr) als auch in der Nachtzeit (22.00-6.00 Uhr). Sollten die Veranstaltungen unter die *seltene Ereignisse* fallen, werden die Richtwerte tagsüber eingehalten und nur noch nachts überschritten.

Auf dem Schlossplatz finden max. 18 lärmintensive Veranstaltungen statt, die die zulässigen Richtwerte gemäß der TA-Lärm überschreiten. Insofern kommen hier die sogenannten „seltene Ereignisse“ zum Tragen. Darüber hinaus gibt es weitere Veranstaltungen, die die Grenzwerte einhalten und die von der Anzahl nicht beschränkt sind. Außerdem hat die Stadt für die Betreiber Auflagen erlassen, die bei der Stadt einsehbar sind. Der Stadt ist bewusst, dass hier möglicherweise ein Konflikt zwischen den vorhandenen Veranstaltungen auf dem Schlossplatz und durch das Heranrücken der möglichen Wohnbebauung im Gebäude der BLB nicht immer auszuschließen ist. Die Stadt legt aber einerseits einen hohen Wert auf die Beibehaltung der kulturellen Veranstaltungen, die zu einer Belebung des Schlossplatzes beitragen, andererseits räumt die Stadt auch dem innerstädtischem Wohnen ein hohes Gewicht ein. In diesem Zusammenhang wird deutlich gemacht, dass in diesem innerstädtischen Blockbereich zur Zeit kein Wohnanteil vorhanden ist, durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen in den Gebäuden der BLB soll die Durchmischung von Einzelhandel und Dienstleitungen mit Wohnen gefördert werden. Zudem stellt die Stadt in die Abwägung ein, dass es sich hier um eine hochwertige Lage handelt, die aufgrund der städtebaulichen Besonderheiten (Blickbeziehung zum Schloss, Innenstadt) geeignet ist, einen Standort für hochwertiges Wohnen aufzunehmen.

Bei der Untersuchung zum Wohnen in der Schlossgalerie hat der Gutachter empfohlen, eine Regelung zum passiven Schallschutz für die Außenfassaden aufnehmen. Für das Vorhaben der BLB wird eine solche Festsetzung nicht für erforderlich gehalten, da sich der Baukörper in größerer Entfernung zum Schlossplatz befindet.

## **3.2 Die weiteren Festsetzungen**

### **3.2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl für das Vorhaben wird entsprechend der Wettbewerbsvorgaben und der kerngebietstypischen Nutzung mit 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Wettbewerbsvorgaben auf 4,0 begrenzt.

Die Kundengarage ist auf die Geschossfläche nicht anzurechnen, da die wettbewerbsbedingte Geschossfläche die Massierung der Baukörper oberhalb der Geländeoberkante beschränken soll.

Die Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen wird wie folgt differenziert nach den Vorgaben der Objektplanung festgesetzt. Dabei werden Festsetzungen für die maßgeblichen auf die Umgebung wirkenden Bauteile getroffen.

Für den Altbau ist eine Höhenfestsetzung aufgrund der Einstufung als Baudenkmal nicht erforderlich, da Maßnahmen am Gebäude in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgen. Für den Zwischenbau und die Staffelgeschosse des Hochhaus werden aufgerundet maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die sich an der vorliegenden Objektplanung orientieren.

Zusammengefasst stellt sich die Höhenfestsetzung wie folgt dar:

	Anzahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe 4 m über NN
Zwischenbau	V	17,90 m
Hochhaus	VIII	27,30 m
Hochhaus	VIII	29,90 m

Die Gebäudehöhen bzw. sich auf eine Höhe von 4,00 m über NN festgesetzt (Höhe über Erdgeschossfußboden).

Der August-Hinrichs-Hof ist nach Vorgaben der Objektplanung eingeschossig, optional soll aber eine Zweigeschossigkeit möglich sein. Diese wird entsprechend festgesetzt.

### 3.2.2 Bauweise, Baulinien

Es wird entsprechend der vorhandenen baulich-räumlichen Strukturen und der geplanten Integration von Galeria Kaufhof und der Ladenzeile um die Häusing eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Abweichungen in den Obergeschossen sind möglich.

Das geplante Vorhaben wird durch Baulinien gesichert. Durch die Baulinien sollen die raumwirksamen Gebäudekanten des Baudenkmals sowie der Zugang zum geschlossenen Passagenbereich des August-Hinrichs-Hof gesichert werden.

Für die Baulinien gelten folgende Ausnahmen:

- Gebäudeteile können ausnahmsweise um bis zu 0,5 m von der Baulinie zurücktreten, um eine Gliederung des Gebäudes zu ermöglichen.
- Transparente Gebäudeteile (Vitrinen) im Bereich der Häusing dürfen die Baulinie in einer Breite von maximal 2,0 m und einer Höhe von maximal 3,5 um maximal 0,50 m überschreiten.
- Eingangsbereiche können von der Baulinie zurücktreten, um eine flexible Anordnung zu sichern.

### 3.2.3 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Das Gebäude der BLB am Markt wurde 1911/1912 nach Plänen der Berliner Architekten Bielenberg und Moser erbaut und ist als Einzelobjekt in das Baudenkmalverzeichnis aufgenommen. Die repräsentative marktseitige Fassade wird von zwei durch Doppelpilaster eingefasste Seitenrisalite flankiert.

Der seitliche Giebel zur Häusing ist ebenfalls durch ionische Kolossalpilaster gegliedert und als weitere Schaufassade konzipiert. Während das Hauptgebäude eine Kalksteinverblendung aufweist, ist beim rückseitigen Anbau auch heimisches Klinkermaterial verwendet worden.

Wegen der schlichteren Fassadengestaltung des Anbaus wird es aus Sicht der Denkmalpflege für möglich gehalten, in diesem Bereich die Häusing als Passage zu überbauen und durch Herausnahme der Fensterbrüstungen im Sockelgeschoss Ladennutzungen zu etablieren. Die Sicht auf den seitlichen Giebel des Hauptgebäudes sollte in seiner Tiefe von 14 m im Wesentlichen frei bleiben und nur bei Nachweis denkmalverträglicher Lösungen in das Passagenkonzept einbezogen werden.

Das Gebäude der BLB wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Baudenkmal gekennzeichnet. Für die Umgestaltung der Fassade in der Häusing liegt eine Konzeptstudie des Wettbewerbsgewinners KSP vor, die in Abstimmung mit der Denkmalpflege konkretisiert wird. Die Gestaltung der marktseitigen Fassade wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

### **3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft**

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsteht kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung.

### **3.4 Erschließung**

#### **3.4.1 Anbindung an die örtliche Erschließung**

Im Zusammenhang mit der Erschließung der Schlossgalerie Oldenburg und der damit verbundenen Erhöhung des Stellplatzangebots sowie dem Wegfall der Stellplätze vor dem Hallenbad und dem Wegfall von Stellplätzen der LZO erfolgt eine Neuordnung der Erschließungssituation in der Mühlenstraße.

Zur Anbindung des Vorhabens Schlossgalerie wurde von der Ingenieurgesellschaft IVV3 ein Lösungsvorschlag erarbeitet, der zur Erschließung der Parkdecks der Schlossgalerie eine doppelgängige Wendelrampe (Spindel) an der Nordseite der Schlossgalerie parallel zur Mühlenstraße vorsieht.

Die heute vorhandene Rampe zum Tiefgeschoss wird aufgegeben und durch eine neue 10,00 m breite Rampe (zwei Zufahrtsspuren Pkw bzw. Lkw und eine gemeinsame Ausfahrtsspur) in veränderter Lage parallel zur Mühlenstraße ersetzt. Die Rampe dient zur Erschließung der Ver- und Entsorgungsflächen der Schlossgalerie und integriert die schon vorhandene Einfahrt mit Anlieferung für Galerie Kaufhof und die Zufahrt zu den Stellplätzen der BLB (Bremer Landesbank).

#### **3.4.2 PKW- Einstellplätze**

Gemäß § 47 NBauO sind für Bauvorhaben Stellplätze nachzuweisen. Entsprechend den Anforderungen für Büro- und Verwaltungsräume ergibt sich ein Bedarf von ca. 28 Einstellplätzen für die BLB. Die BLB kann 39 Einstellplätze in der Garage am Berliner Platz und anderen Gebäude nachweisen. Somit entsteht ein Überschuss von ca. 11 Plätzen.

Hierdurch kann der möglicherweise entstehende Mehrbedarf für die Verkaufsflächen im Erdgeschoss gedeckt werden. Zusätzliche Einstellplätze stehen darüber hinaus in den Parkdecks der Schlossgalerie zur Verfügung, die der Öffentlichkeit während der Ladenöffnungszeiten zur Verfügung stehen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Stellplatznachweis abschließend zu erbringen. Ein mögliches Stellplatzdefizit ist entsprechend der Ablösesatzung der Stadt Oldenburg auszugleichen.

#### **3.4.3 Fahrradeinstellplätze**

Als Ersatz für die überplanten Fahrradstellplätze in der Häusing werden in den Randbereichen des Einkaufszentrums und am Schlossplatz genügend Fahrradstellplätze

<sup>3</sup> Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, Oppenhofallee 171, 52066 Aachen, Dez. 2005

vorgesehen. Die Anlage von Fahrradstellplätzen ist der Teil der Gesamtplanung der Außenanlagen und wird im Freiflächenkonzept für den Schlossplatz und den Berliner Platz berücksichtigt.

#### 3.4.4 Fußläufige Durchlässigkeit

Die Shopping-Mall mit integrierter Häusing sichert während der Öffnungszeiten des Centers die vorhandene Durchlässigkeit zwischen Marktplatz, Mühlenstraße, Poststraße und Schlossplatz/Berliner Platz. Die öffentliche Zugänglichkeit der Häusing wird im städtischen Bereich durch eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ gesichert. Die straßenrechtlichen Widmungen werden entsprechend angepasst.

#### 3.4.5 ÖPNV

Im Zuge der Planung der Schlossgalerie ergeben sich als Folge der neuen Ostfassade Veränderungen für den Straßenraum im Bereich der angrenzenden Poststraße und damit auch für die Abwicklung des Busverkehrs und eine Neuordnung der Bushaltestelle.

### 3.5 **Abfallentsorgung/Ver- und Entsorgung**

Änderungen der Ver- und Entsorgung ergeben sich ursächlich durch den Neubau der Schlossgalerie. In diesem Zusammenhang sind außerhalb des Vorhabenbezogenen Leitungs- und Kanalverlegungen und die Neuanlage von Schächten vorgesehen.

Bauleitplanerische Festsetzungen im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 c sind nicht erforderlich. Abwasserwirtschaftliche Belange sind durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt.

Die Müllentsorgung für die BLB erfolgt durch hausinterne Sammelstellen, die Abfuhr erfolgt über die Rampe mit Anbindung Mühlenstraße.

### 4. **Städtebauliche Daten**

<b>18 c gesamt</b>	<b>ca. 2.250 m<sup>2</sup></b>
Vorhaben BLB	ca. 1.980 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 270 m <sup>2</sup>

### 5. **Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung**

Die finanziellen Auswirkungen der Bauleitplanung werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Durch die Umsetzung des Vorhabens der BLB entstehen der Stadt keine Kosten. Darüber hinaus gehende Kosten wie die Umgestaltung der Häusing werden im Durchführungsvertrag geregelt, in dem auch der Anteil der Kosten für die Stadt festgelegt wird.

**6. Umweltbericht**

Der Umweltbericht als Bestandteil dieser Begründung liegt als gesonderter Textteil an.