



Amt für Stadtplanung und Geoinformation	Vorlagen-Nr: 06/0400	öffentlich
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 a (Schlossplatz/Berliner Platz - ECE) mit Aufhebung örtlicher Bauvorschriften - Prüfung der Stellungnahmen - Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Ausschuss für Stadtplanung und Bauen	am: 19.06.2006	Zu TOP: 4.2
Verwaltungsausschuss	am: 19.06.2006	Zu TOP:
Rat	am: 26.06.2006	Zu TOP:

Beschlussvorschlag:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 a für Flächen im Bereich Schlossplatz/Berliner Platz, Mühlenstraße und Poststraße wird als Satzung mit Begründung beschlossen.

Begründung:

Der Verwaltungsausschuss hat am 29.11.2004 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 beschlossen, um ein innerstädtisches Einkaufszentrum am Schlossplatz/Berliner Platz zu ermöglichen. Darüber hinaus soll ein neues Stammhaus der Landessparkasse zu Oldenburg entstehen. Ebenso soll die Häusung im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen der Bremer Landesbank umgestaltet werden.

Aus formellen Gründen wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die Bebauungspläne 18 a, 18 b und 18 c aufgeteilt, sodass für jedes Vorhaben ein eigenständiges Planverfahren durchgeführt wird, obwohl baulich und funktional eine mehr oder weniger enge Verknüpfung der Bauprojekte miteinander gegeben ist.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat vom 20.03. bis 21.04.2006 öffentlich ausgelegen.

Zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Nr. 18 a - c wurden insgesamt 784 Stellungnahmen abgegeben. Sie beziehen sich überwiegend auf das ECE-Projekt bzw. die baulichen Anlagen gegenüber dem Schloss. Da es sich bei den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zwar um Einzelprojekte handelt, diese aber baulich und funktional mehr oder weniger eng miteinander verknüpft sind, können die abgegebenen Stellungnahmen nicht eindeutig den jeweiligen Bebauungsplänen zugeordnet werden. Sie sind daher insgesamt für jeden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu prüfen. Die Stellungnahmen der BLB und der Firma Horten, die zur Positionswahrung fristgerecht im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, werden zum Abschluss der Durchführungsverträge zurückgenommen. Sie sind im Rahmen dieses Abwägungsprozesses nicht mehr relevant,

da der Vertragsabschluss für die Durchführung des Projektes zwingend vor dem Satzungsbeschluss erforderlich ist.

Aufgrund der Vielzahl der eingegangenen Stellungnahmen, der Komplexität und Vielschichtigkeit der Stellungnahmen werden diese zu Themenkomplexen zusammengefasst. Die Abwägungsvorschläge werden im Rahmen einer Präambelabwägung zur besseren Lesbarkeit vorgelegt. Unbenommen davon wird für jede abgegebene Stellungnahme ein separater Abwägungsvorschlag vorgelegt. Diese Einzelabwägungsvorschläge sind durch entsprechende durchlaufend nummerierte Querverweise miteinander verzahnt.

Die Prüfungsvorschläge im Rahmen der Präambelabwägung und der Einzelabwägung sind in drei Kategorien gegliedert:

1. „Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.“
2. „Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.“
3. „Die Stellungnahme wird berücksichtigt.“

Entscheidend für die Zuordnung ist dabei der Zeitpunkt, zu dem eine Veränderung in Planzeichnung oder Text erfolgte und zwar bezogen auf den Auslegungsbeschluss. Das heißt alle Änderungen, die im Laufe des Planungsprozesses bis zur Auslegung erfolgten, gelten als „nicht berücksichtigt“. Änderungen, die nach der Auslegung erfolgt sind, gelten als „berücksichtigt“. Somit ergibt sich, dass viele Veränderungen in Bezug auf denkmalpflegerische Belange materiell zu deutlichen Verbesserungen geführt haben, obwohl sie formell im Prüfungsvorschlag als „nicht berücksichtigt“ aufgeführt werden.

Die Planung wurde neben einigen redaktionellen Anpassungen gegenüber dem Stand der öffentlichen Auslegung in fünf Punkten verändert:

1. Die Geschossflächenzahl wurde in der Planzeichnung von 4,0 auf 2,4 reduziert, entspricht somit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und berücksichtigt den § 4 der Satzung (Anrechenbarkeit der Flächen für Stellplätze und Garagen).
2. Die Lage des Technikgeschosses im 5. Obergeschoss mit einer Nutzungsgrenze (maximal zulässige Gebäudehöhe 25,60 m) wurde südwestlich verschoben und in ihrer Form leicht modifiziert.
3. Die Technikzentrale im 4. Obergeschoss südlich des BLB-„Hochhauses“ wurde verkleinert, die Nutzungsgrenze für ein Höchstmaß von 5 Vollgeschossen wurde um ca. 3 m nach Norden zurückgesetzt.
4. Der höchste Punkt der Spindelausrundung (zwingende Gebäudehöhe von 23,00 m) an der Mühlenstraße wird westlich um ca. 5 m aus der Flucht der Mühlenstraße verschoben.
5. Die zwingend festgesetzte Gebäudehöhe im Eckbereich Mühlenstraße/Poststraße wurde um 5 cm von 22,45 m auf 22,40 m reduziert.

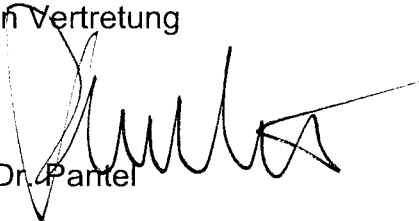
Durch die vorgenannten Planänderungen und –ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass in einem Verfahren gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 der von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit (hier der Vorhabenträger) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde. Den Planänderungen wurde zugestimmt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen kann nunmehr der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Stadt Oldenburg wird sich neben den Anliegern an der Umgestaltung des Schlossplatzes beteiligen. Die genauen Kosten und deren Verteilung sind im Durchführungsvertrag bestimmt.

In Vertretung



Dr. Pantel

Anlagen:

Prüfung der Stellungnahmen
Textliche Festsetzungen
Begründung