

Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 b
(Schlossplatz/Berliner Platz - LzO)**

mit Aufhebung von örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Oldenburg diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 b, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Aufhebung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

A – Textliche Festsetzungen

§ 1
Art der Nutzung

Zulässig sind:

1. Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Nebenanlagen

Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn an der Ostfassade keine schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) angeordnet werden. Die Außenbauteile der dem Schlossplatz zugewandten Fassade sind einem Schalldämmmaß von 40 dB bis 45 dB auszustatten.

§ 2
Baulinien

1. Gebäudeteile können ausnahmsweise um bis zu 0,5 m von der Baulinie zurücktreten.
2. Eingangsbereiche können von der Baulinie zurücktreten.

§ 3
Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Stadtzentrum Oldenburg vom 15.05.2001 tritt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen vom 01.07.1991 bleibt unverändert. Der Landessparkasse wird hiervon abweichend gestattet, an geeigneten Stellen die Schriftzüge „Landessparkasse zu Oldenburg“ sowie weitere sparkassenübliche Werbeanlagen anzubringen (Sparkassenzeichen“ S.“, Hinweis auf Geldautomaten, etc.).

B Projektbeschreibung

Die Landessparkasse zu Oldenburg plant den Abriss des vorhandenen Gebäudes am Schlossplatz und die Errichtung eines Neubaus für ein Bankgebäude, wobei das Baudenkmal „Schlosswache“ in das Nutzungskonzept integriert wird.

Im Neubau und im Baudenkmal „Schlosswache“ werden die Filialdirektion Oldenburg-City, die Filiale Markt sowie weitere kundennahe Bereiche untergebracht.

Verbindendes Element zwischen dem zwei- bis fünfgeschossigem Neubau und der Schlosswache ist eine sogenannte „Glasfuge“. Der Raum wird dabei eigentlich von den Außenwänden der angrenzenden Gebäude gebildet und bleibt auf diese Weise Teil des Stadtraums. Er wird mit einer transparenten Glaswand und einem Glasdach gefasst. Zur Anbindung an die Schlossgalerie ist ein direkter Übergang eingeplant. Hierdurch kann die LzO in das innere Wegenetz des Einkaufsquartiers in der Schlossgalerie integriert werden. Die Haupteingangsbereiche der LzO befinden sich in Richtung Schlossplatz und in Richtung Verwaltungsgericht/ Amt für Landentwicklung an der Marktseite.

Im Bereich der eingeschossigen Glasfuge sollen SB-Komponenten installiert werden. Die Schlosswache soll u.a. für die Kundenberatung genutzt werden. Im Erdgeschoss des Neubaus befindet sich die Kundenhalle. Hier werden allgemeine Bankdienstleistungen erbracht (Kasse, Service, Beratung, etc.) Außerdem befinden sich hier ein Aktionsbereich und die zentrale Information, über die die Kundenströme verteilt werden. Im rückwärtigen Bereich erstreckt sich die Kundenhalle über zwei Geschosse. Hierdurch wird erreicht, dass die Kundenhalle Tageslicht von oben erhält und damit trotz der großen Gebäudetiefe eine attraktive Arbeitsatmosphäre für die Kundenbetreuung und -beratung geschaffen wird. Eine offene Treppe und ein Aufzug verbinden die Halle mit der offenen Galerie des 1. Obergeschosses, in dem sich weitere Beratungsbereiche befinden, sowie mit dem Untergeschoss.

Das Vorhaben lässt im Erdgeschoss durch die großzügigen Räumlichkeiten eine flexible Nutzung entsprechend den im Wettbewerb vorgegebenen Rahmenbedingungen zu. Hier können neben einer Kundenhalle Räumlichkeiten für Foyer, Empfang, Ausstellungen, Beratungen und Begegnungen bereitgehalten werden.

In den weiteren drei Obergeschossen werden Büro-, Besprechungs- und Beratungsbereiche sowie Sozial- und Veranstaltungsräume in einer flexiblen Raumstruktur angeordnet, die offen ist für Veränderungen der Organisationsstruktur. Über das östliche Haupttreppenhaus können alle Geschosse direkt von außen erreicht werden.

Das Kellergeschoss der LzO wird im Zuge der Baumaßnahmen ebenfalls erneuert.

Der Baukörper des Neubaus gliedert sich in mehrere Staffelgeschosse. Im Anschluss an das Einkaufszentrum und an die ca. 4,70 m hohe Glasfuge befindet sich ein viergeschossiger Bauteil mit einer Gebäudehöhe von ca. 14,65 m sowie ein zweigeschossiger Bauteil mit einer Gebäudehöhe von 10,30 m. Daran schließt ein fünfgeschossiger Bauteil mit einer Gebäudehöhe von einer Höhe von rd. 18,80 m. Zum Schlossplatz reduziert sich der Neubau auf einen dreigeschossigen Teil mit einer Dachterrasse, deren Umwehung eine sichtbare Gebäudekante von 12,30 fixiert. Die Umwehung erfolgt aus Gründen der Absturzsicherung.

Das Gebäude der LzO ist als völlig eigenständiges Gebäude konzipiert, das mit durchgehenden Brandwänden und Gebäudefugen von der übrigen Bebauung abgetrennt ist. Die Primärkonstruktion besteht aus Stahlbeton. Der dreigeschossige Teil der Platzwand ist als helle Lochfassade (Naturstein/Glas) ausgebildet. In den beiden höheren Geschossen bilden gegliederte Fensterbänder einen ruhigen, sehr transparenten Hintergrund dazu, der die optisch wirksame Baumasse reduziert.

Die Betriebszeiten an Werktagen betragen zwischen 8.00 und 18.00 Uhr, Beratungen werden auch nach Termin durchgeführt. Das SB-Foyer ist ganztägig über 24 Stunden zugänglich.

Das Vorhaben ist mit verschiedenen Ver- und Entsorgungsfahrten verbunden. Die Postversorgung und Versorgung mit Büromaterial erfolgt täglich durch Pkw (kl. Transporter). Kurierfahrten erfolgen 3 x täglich. Die Papierentsorgung erfolgt wöchentlich durch Spezialunternehmen mit Lkws.

Die Geldversorgung erfolgt durch Werttransportunternehmen täglich zu wechselnden Zeiten. Die Müllentsorgung erfolgt wöchentlich durch ein Spezialunternehmen. Weitere Fahrten fallen durch gelegentliche Reparatur- und Wartungsdienste an. Im Zusammenhang mit der Erschließung der Schlossgalerie Oldenburg muss die bisherige Andienung der LzO über die Tiefgarage unter dem Hallenbadparkplatz aufgegeben werden, weil in diesem Bereich das Untergeschoss der Schlossgalerie angeordnet wird. Die Organisation der Ver- und Entsorgung mit An- und Abfahrten erfolgt dann über die Haupteingangsbereiche an der Markt- und Schlossplatzseite über die Fußgängerzone.

Die vorhandenen 35 Stellplätze der Landessparkasse befanden sich bisher in der Tiefgarage unter dem Hallenbadparkplatz. Durch die Neuorganisation des Tiefgeschosses im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum werden die Stellplätze aufgegeben und – neben weiteren baurechtlich erforderlichen Stellplätzen - im Bereich der neuen Parkdecks der Schlossgalerie (Teilbereich A) ausgewiesen. Insgesamt werden auf den Parkdecks im Einkaufszentrum 70 Einstellplätze nachgewiesen.

C Anlagen zur Vorhabenbeschreibung

- Lageplan/Draufsicht
- Grundrisse
- Schnitte
- Ansicht

Oldenburg, den