



Amt für Stadtplanung und Bauordnung	Vorlagen-Nr: 06/0159	öffentlich
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 (Theaterwall) - Einleitung des Satzungsverfahrens		
Beratungsfolge:		
Ausschuss für Stadtplanung und Bauen	am: 02.03.2006	Zu TOP: 8.2
Verwaltungsausschuss	am: 06.03.2006	Zu TOP:

Beschlussvorschlag:

Für Flächen östlich des Alten Gymnasiums am westlichen Rand der Oldenburger Innenstadt und unmittelbar an den historischen Wallanlagen gelegen sollen südwestlich der Straße Theaterwall der Parkplatz sowie rückwärtige Gartenflächen überplant werden. Das Satzungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 soll eingeleitet werden.

Begründung:

Im Bereich zwischen dem Alten Gymnasium Oldenburg und den östlich liegenden rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung an der Gartenstraße sowie den historisch bedeutsamen Wallanlagen im Norden ist mit Schreiben vom 14.02.06 der Antrag der Firma Freytag & v. d. Linde auf Einleitung eines förmlichen Satzungsverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt worden. Die Gemeinde hat über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen gem. § 12 BauGB zu entscheiden. Mit dem Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan M-390 B, der in diesem rückwärtigen Bereich zur Moltkestraße nicht überbaubare Flächen festsetzt, für einen kleineren Teilbereich überplant werden. Auf der Plangebietsfläche ist künftig die mischgebietstypische Nutzung als Hotelneubau und die Unterbringung einer Parkgarage als unterirdisches Bauwerk vorgesehen. Die Erschließung dieser Fläche ist nach wie vor über die Straße Theaterwall und das vorhandene Brückenbauwerk über den Stadtgraben zum derzeitigen Parkplatz vorgesehen. Zum Planvorhaben haben bereits Vorabstimmungen mit der Stadtverwaltung Oldenburg stattgefunden.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer anderen geeigneten planungsrechtlichen Grundlage kann das geplante Vorhaben nicht zugelassen werden. Es wurde deshalb vom Vorhabenträger ein Büro beauftragt, ein Nutzungs- und Erschließungskonzept zu erarbeiten, das Grundlage für einen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB sein soll.

Verfahren:

Nach § 12 BauGB hat der Investor die Einleitung des Satzungsverfahrens bei der Gemeinde zu beantragen. Die Gemeinde hat über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Ein Antrag des Investors auf Durchführung des Verfahrens schließt das Gesetz allerdings ausdrücklich aus. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil der Satzung. Das Satzungsverfahren richtet sich nach § 12

Abs. 1 BauGB im Übrigen nach dem Vorbild des Bebauungsplanes.

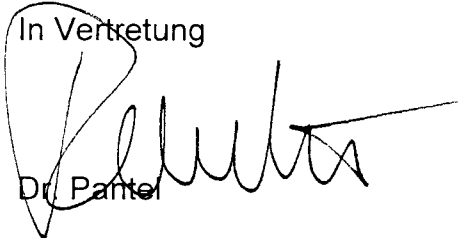
Das Nutzungs- und Erschließungskonzept sieht eine gewerbliche Nutzung als Neubau eines Hotels mit öffentlich nutzbarer Tiefgarage vor. Das derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzte Areal neben dem denkmalgeschützten Gebäude des Alten Gymnasiums liegt unmittelbar am westlichen Rand der Oldenburger Altstadt im Nahbereich der historischen Wallanlagen, die Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes sind. Aus städtebaulicher Sicht ist der Bedarf für ein größeres Parkbauwerk im Innenstadtbereich seit längerem gegeben. Des Weiteren ist die Versorgung im Bereich des gehobenen Beherbergungsgewerbes innerhalb des Innenstadtbereiches unterrepräsentiert.

Die oben genannten geplanten Nutzungen können nicht aus dem Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96) entwickelt werden. Der FNP '96 soll entsprechend im Parallelverfahren geändert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung werden nicht erwartet, da der Investor sich über einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet, etwaige Kosten zu tragen. Es besteht die Möglichkeit, Einnahmen über den Grundstücksverkauf städtischer Flächenanteile im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erzielen.

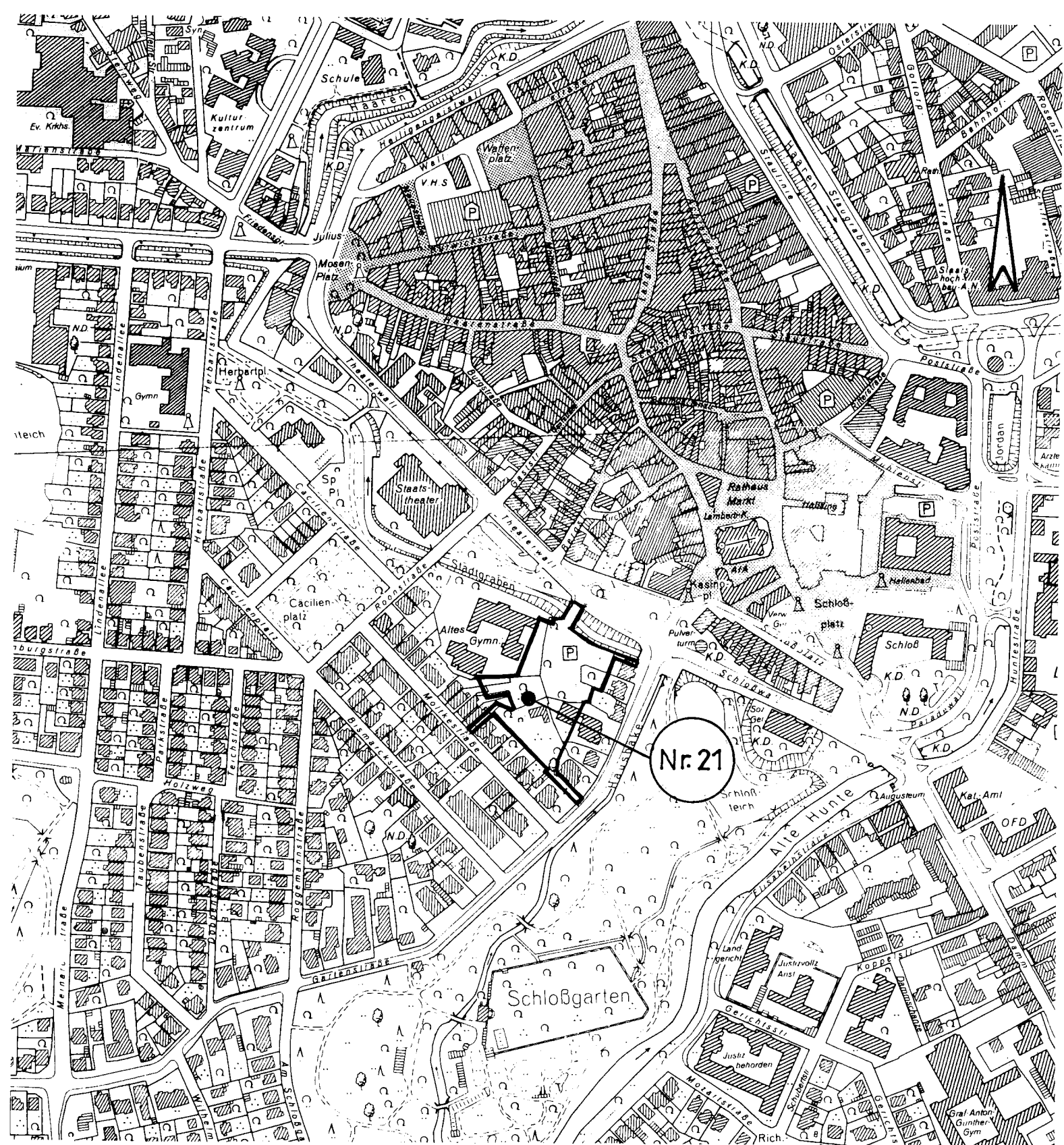
In Vertretung



Dr. Pantel

Anlagen:

Planzeichnung des Geltungsbereiches



STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 – Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

Maßstab: 1:5000

Bearbeitet: Prä.

Gezeichnet: Lüe.

Datum: 16.02.06

Geändert:

Stand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.21 (Theaterwall)

Anlage zum Einleitungsbeschluss

— Umgrenzung des Geltungsbereiches



Amt für Stadtplanung und Bauordnung	Vorlagen-Nr: 06/0164	öffentlich
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 (Theaterwall) - Grundzüge der Planung - Information vor der Öffentlichkeitsbeteiligung		
Beratungsfolge:		
Ausschuss für Stadtplanung und Bauen	am: 02.03.2006	Zu TOP: 8.3
Ausschuss für Stadtgrün und Umwelt	am: 09.03.2006	Zu TOP:

Bericht:

Im Bereich zwischen dem Alten Gymnasium Oldenburg und den östlich liegenden rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung an der Gartenstraße sowie den historisch bedeutsamen Wallanlagen im Norden soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 eingeleitet werden. Das Satzungsverfahren richtet sich nach den Gesetzmäßigkeiten des § 12 Bau-gesetzbuch (BauGB) zu Vorhaben- und Erschließungsplanungen. In einem Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes M-390 B werden rückwärtige, nicht überbaubare Flächen der Moltkestraße bzw. der Gartenstraße mit der einzuleitenden Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überplant.

Die im Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96) dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule des derzeitigen öffentlichen Parkplatzes sowie die oben genannten rückwärtigen Grundstücksflächen der Moltkestraße und der Gartenstraße, die zurzeit als Wohnbauflächen dargestellt sind, werden im Rahmen einer im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Auf den Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 soll ein Hotelneubau und eine Parkgarage als unterirdisches Bauwerk planungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund der räumlichen Lage und Nähe zum Staatstheater, der Innenstadt Oldenburgs und dem Schlossgarten leitet sich der Planungsanlass, der hieraus resultierenden langjährigen Bedarfe für eine weitergehende Parkraumbewirtschaftung in diesem südwestlichen Teilbereich der Innenstadt sowie der nicht ausreichenden Versorgung im Segment des höherwertigen Beherbergungsgewerbes ab, sodass sich die Unterbringung des oben genannten Vorhabens aus städtebaulicher Sicht an diesem herausragenden Standort anbietet. Die Grundzüge der Planung wurden seitens des Büros für Stadtplanung Gieselmann und Müller GmbH auf der Grundlage der bereits öffentlich bekannten Objektplanung im Auftrage des Vorhabenträgers erarbeitet und werden vorgestellt.

Das Nutzungs- und Erschließungskonzept der Vorhabenträger sieht den Neubau eines Hotelkomplexes mit öffentlich nutzbarer Tiefgarage vor. Die Erschließung des Vorhabens soll vorwiegend von der Straße Theaterwall und das Brückenbauwerk über den Stadtgraben auf die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche erfolgen. Das Hotelkonzept sieht neben ca. 85 Zimmern, einem Restaurant auch Tagungsbereiche und alle notwendigen Nebenanlagen hierfür vor. Die geplante Tiefgarage ist zweigeschossig für ca. 300 Pkw-Einstellplätze mit einer Ein- und Ausfahrtsrampe zum Theaterwall hin ausgerichtet. Die Planung sieht

auch eine untergeordnete Anbindung von Teilflächen der Tiefgarage von der Gartenstraße aus vor. Darüber hinaus ist eine fußläufige Erschließung der Tiefgarage von der Moltkestraße und damit die Anbindung des unter hohem Parkdruck stehenden Dobbenviertels vorgesehen. Mit den Betreibern wurde zwischenzeitlich eine Einigung über das geplante Raumprogramm für das gesamte Vorhaben erzielt.

Die Gestaltung der Hochbauten ist noch nicht endgültig, da vorgesehen ist, die Planung der Architekten Knetemann + Partner mit Durchführung eines Gutachterverfahrens zu überprüfen und ggf. zu optimieren.

Mit Schreiben vom 15.02.2006 hat sich der Vorstand des Schulelternrates am Alten Gymnasium Oldenburg an die Vorsitzende des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen gewandt. Von diesem Schreiben hat die Verwaltung Kenntnis erhalten. Die Elternvertreter formulieren darin ihre Sorge, dass der Schulbetrieb durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt würde, dass durch die Verkleinerung des Schulgeländes die Bewegungsmöglichkeiten der Schülerinnen und Schüler eingeschränkt würden und dass durch die Veränderung der verkehrlichen Situation die Schulwegsicherheit beeinträchtigt würde. Die Verwaltung wird diese Stellungnahme im weiteren Planverfahren berücksichtigen. Hierzu wurden bereits erste Gespräche mit der Schulleitung geführt. Es konnte aufgrund der vorgegebenen Rahmenbedingungen für den Hotelbau sowie der stadteigenen Planung einvernehmlich festgestellt werden, dass die Aussicht auf deutlich verbesserte Verhältnisse in den genannten Punkten im Vergleich zu heute besteht.

Es ist beabsichtigt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB nach dem durchgeführten Gutachterverfahren der ausgewählten Architekten mit den hieraus resultierenden Ergebnissen im April 2006 durch eine öffentliche Versammlung durchzuführen. Der Termin wird den politischen Gremien rechtzeitig vorher bekannt gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung werden nicht erwartet, da der Investor sich über einen städtebaulichen Vertrag/Durchführungsvertrag verpflichtet, etwaige Kosten zu tragen. Es besteht die Möglichkeit, Einnahmen über den Grundstücksverkauf städt. Flächenanteile im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 zu erzielen.

In Vertretung



Dr. Pantel

Anlagen:

Planzeichnung des Geltungsbereiches