



Amt für Stadtplanung und Geoinformation	Vorlagen-Nr: 06/0402	öffentlich
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 c (Schlossplatz/Berliner Platz - BLB) - Prüfung der Stellungnahmen - Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Ausschuss für Stadtplanung und Bauen	am: 19.06.2006	Zu TOP: 4.6
Verwaltungsausschuss	am: 19.06.2006	Zu TOP:
Rat	am: 26.06.2006	Zu TOP:

Beschlussvorschlag:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 c für Flächen im Bereich Markt/Häusing 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 Häusing 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 „nicht berücksichtigt“. Änderungen die nach der Auslegung erfolgt sind, gelten als „berücksichtigt“. Somit ergibt sich das 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 drei Punkten verändert:

1. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß § 1 der Satzung sind nicht mehr Gegenstand der textlichen Festsetzungen. Diese entsprechen somit der Vorhabenbeschreibung.
2. Durch den Fortfall des Bauteils der Lounge ist die Festsetzung eines Bereichs mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 29,90 m entfallen. Durch diese Reduzierung gilt auch hier die maximal zulässige Gebäudehöhe von 27,30 m.
3. In der Vorhabenbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde die Fläche der Häusing/August-Hinrichs-Hof herausgenommen, sie bleibt aber als angebotsorientiertes Areal im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Arrondierungsfläche). Somit bietet sich die Möglichkeit einer flexiblen Realisierung der angestrebten Bebauung, die nicht an den Fertigstellungszeitpunkt des übrigen Vorhabens gebunden ist. Diese Vorgehensweise ist mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

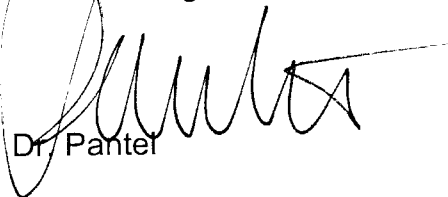
Durch die vorgenannten Planänderungen und –ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass in einem Verfahren gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 der von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit (hier der Vorhabenträger) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde. Den Planänderungen wurde 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 der Häusing beteiligen. Die genauen Kosten und deren Verteilung sind im Durchführungsvertrag bestimmt.

In Vertretung



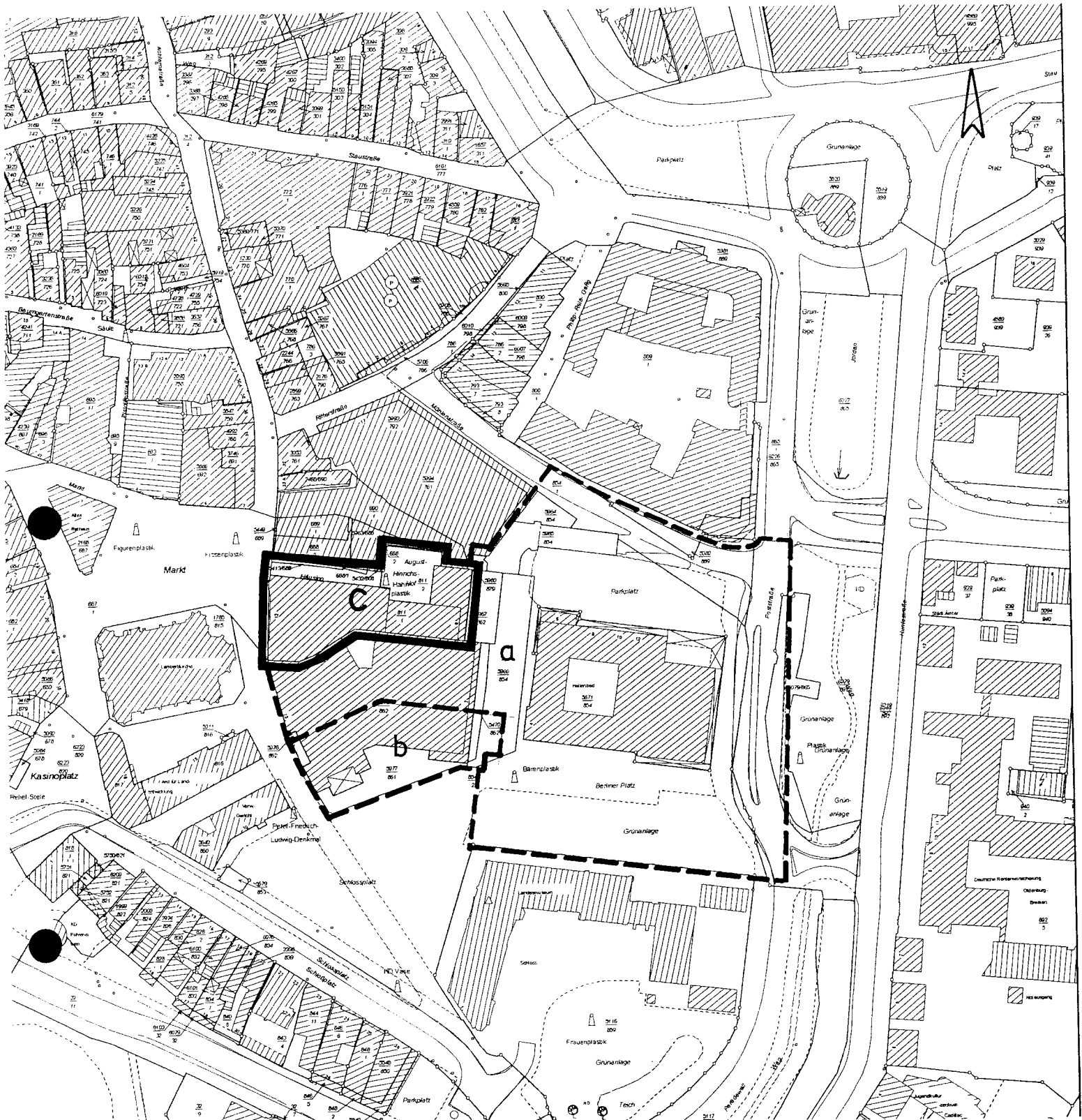
Dr. Pantel

Anlagen:

Prüfung der Stellungnahmen siehe Prüfung der Stellungnahmen zum Beschlussvorschlag vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 a

Textliche Festsetzungen

Begründung



STADT OLDENBURG (Oldb)
DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 – Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

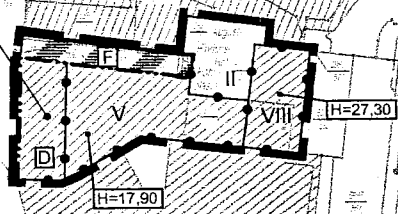
Maßstab:	1:2000
Bearbeitet:	Gr
Gezeichnet:	Schü
Datum:	
Geändert:	
Stand:	

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

Umgrenzung des Geltungsbereiches

Büro- und Verwaltungsgebäude
siehe Satzung §1




1,0	4,0
g	



Vorhabenbezogener
B'Plan 18b

Vorhabenbezogener
B'Plan 18a

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 4,0 Geschossflächenzahl
- 1,0 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H=17,90 Gebäudehöhe als Höchstmaß, Bezug: 4,00m über NN (EG-Fußboden)
- g Geschlossene Bauweise
- · — · — · Baulinie
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- · — · — · Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse und Höhen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

-  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Verfahrensvermerke

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP-Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.
Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):
Bearbeitet: _____
Gezeichnet: _____ Fachdienstleiter _____ Amtsleiter _____
- Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes _____ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Oldenburg (Oldb), den _____
Stadtbaurat _____
- Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Oldenburg (Oldb), den _____
Stadtbaurat _____
- Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden im Sinne von § 4a (3) BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
Oldenburg (Oldb), den _____
Stadtbaurat _____
- Vervielfältigungsvermerke:
Kartengrundlage: _____ Gemarkung, Flur: _____ Maßstab: _____
Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5).
am: _____ Az.: _____
- Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
_____ den _____
Unterschrift _____
- Der Rat der Stadt hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldenburg (Oldb), den _____
Stadtbaurat _____
- Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg bekanntgemacht worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Oldenburg (Oldb), den _____
Unterschrift _____

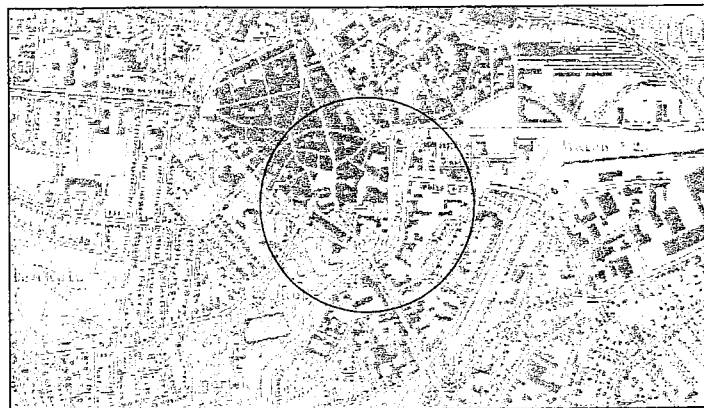
STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst für Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN

M. = 1:25.000



Stand: ASB 19.06.2006

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 18c
(Schlossplatz / Berliner Platz - BLB)