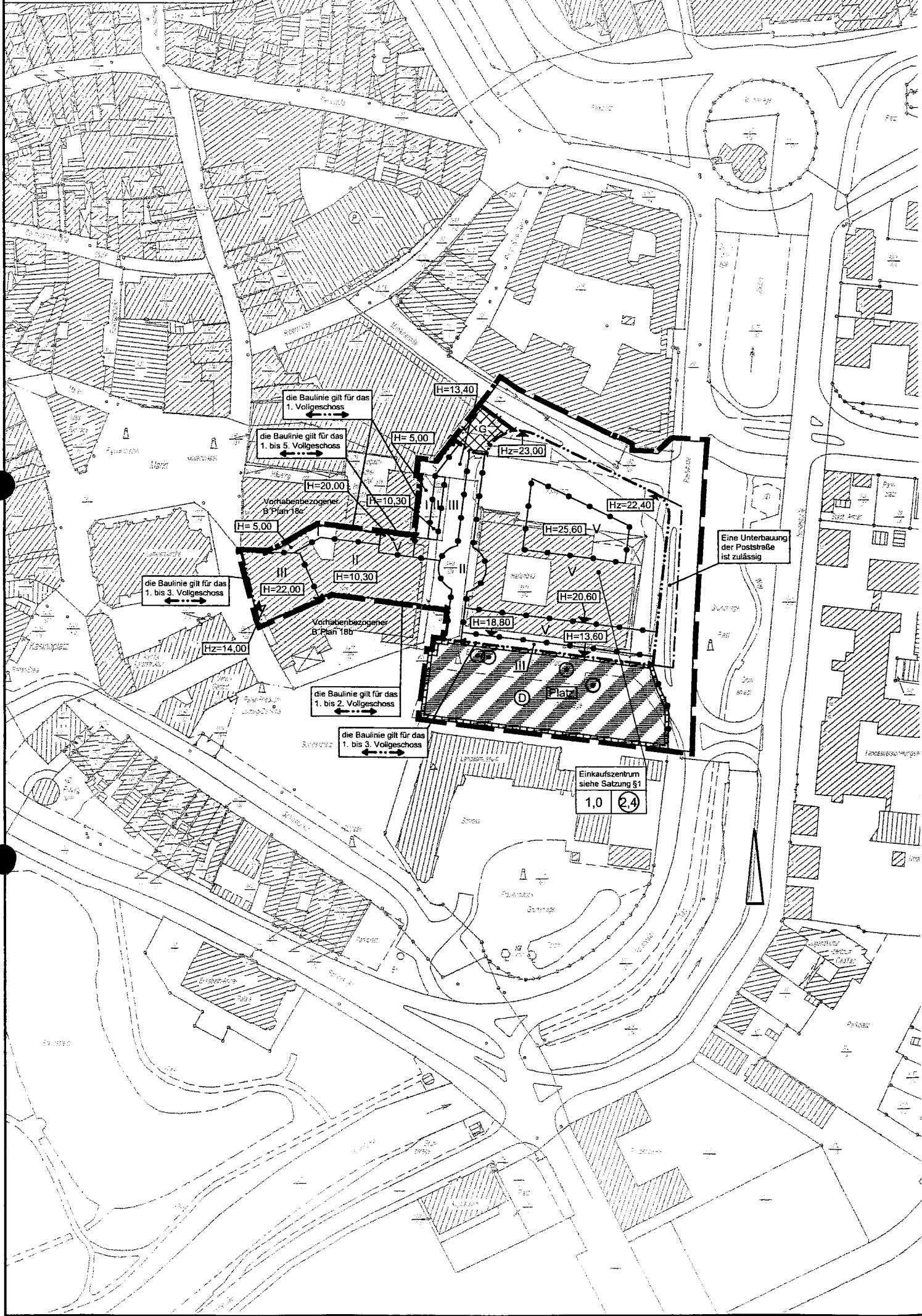

















<h1>STADT OLDENBURG (Oldb)</h1> <h2>DER OBERBÜRGERMEISTER</h2> <h3>Amt 40 – Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung</h3>	
Maßstab: 1:2000	<h1 style="font-size: 2em;">Vorhabenbezogener Bebauungsplan 18 a</h1> <h2 style="font-size: 1.5em;">(Schlossplatz / Berliner Platz - ECE)</h2>
Bearbeitet: Gr	
Gezeichnet: Schü	Umgrenzung des Geltungsbereiches
Datum:	
Geändert: Stand:	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Geschossflächenzahl
- 1,0 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  Gebäudehöhe als Höchstmaß, Bezug: 4,00m über NN (EG-Fußboden)
-  Höhe der Gebäudekante als zwingendes Maß, Bezug: 4,00m über NN (EG-Fußboden)
- 
-  Höhe der Gebäudekante als Höchstmaß, Bezug: 4,00m über NN (EG-Fußboden)
- 
-  Baulinie
-  Baugrenze für die Unterbebauung Poststraße
-  Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Zweckbestimmung: Platz
-  zu erhaltender Baum
-  nicht überbaubare Fläche, mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
-  Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse und Höhen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

(Hinweis: Die Höhen im Vorhaben- und Erschließungsplan beziehen sich auf Angaben über NN)

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP-Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.
Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):
Bearbeitet: _____
Fachdienstleiter: _____
Amtsleiter: _____
Gezeichnet: _____
2. 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.
Stadtbaurat: _____
3. 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: _____
4. 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: _____
5. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: _____ Gemarkung, Flur: _____
Maßstab: _____
Ertausvermerk: 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.: _____
6. 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.
Oldenburg (Oldb), den _____
Unterschrift: _____
7. 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 _____
Unterschrift: _____
8. 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: _____

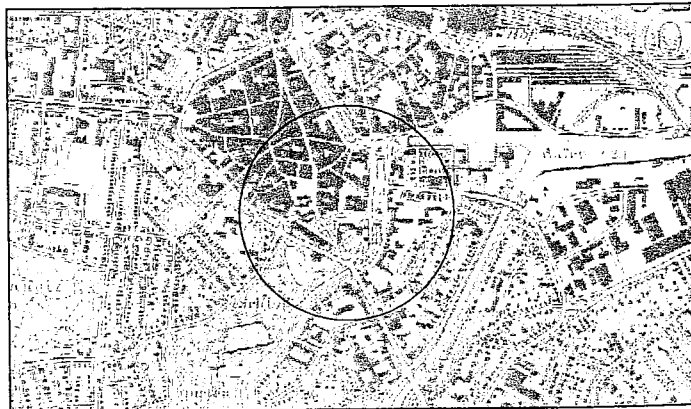
STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst für Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN

M. = 1 : 5.000



Stand: ASB 19.06.2006

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 18a

(Schlossplatz / Berliner Platz - ECE)

mit Aufhebung von örtlichen Bauvorschriften

M. = 1 : 2000

Themenschwerpunkte Stellungnahmen ECE

Nr.	Thema
1	Umgebungsschutz/Baudenkmale
1.1	Umgebungsschutz Schloss
1.2	Umgebungsschutz Marktseite
1.3	Denkmalschutz BLB-Gebäude
2	Bausubstanz, Bautechnik, Bauphase
2.1	Baudenkmal Schloss
2.2	Sonstige Gebäude im Umfeld (Häuserzeile Schlossplatz)
2.3	Auswirkungen während der Bauphase
3	Vorhaben – städtebauliche Auswirkungen
3.1	Größe der Vorhaben
3.2	Gestaltung des ECE-Vorhabens
3.3	Gestaltung des LzO-Vorhabens
3.4	Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtbild und das Image der Stadt
3.5	Anbindung des Vorhabens
3.6	Auswirkungen auf den Bereich Mühlenstraße
3.7	Auswirkungen auf Veranstaltungen/ Bauphase
3.8	Auswirkungen auf das innerstädtische Wohnen
3.9	Veränderungen des Vorhabens gegenüber dem Wettbewerb
3.10	Gestaltungsvorschriften
3.11	Berliner Platz
4	Vorhaben – Auswirkungen auf den Einzelhandel
4.1	Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel
4.2	Verträglichkeit mit der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsvorhaben in Oldenburg
4.3	Auswirkungen auf das Umland
4.4	Grundsätzliches zum CIMA Gutachten
5	Weitere Maßnahmen zur Attraktivierung der Innenstadt
6	Verkehr
6.1	Verkehrliche Anbindung
6.2	Fußgänger und Radfahrer
6.3	ÖPNV-Versorgung
7	Einstellplätze
7.1	PKW-Einstellplätze/Alternative Tiefgarage
7.2	Standort Parkhaus/Gesamtsituation Innenstadt
7.3	Fahrad-einstellplätze
8	Prüfung von Alternativen
9	Standort
10	Auswirkungen auf die Arbeitsplatzsituation
11	Nachnutzung Center / Rückbauverpflichtung

12	Wettbewerb- Prüfung Alternativen
13	Bürgerbeteiligung
14	Bedarf
14.1	Grundsätzlicher Bedarf
14.2	Ausgleich Innenstadt/Stadtrand
15	Lärm – Gutachten, Verkehrslärm, Wohnen, Veranstaltungen
16	Häuserzeile Schlossplatz
17	Umweltverträglichkeitsgutachten
17.1	Schutzgut Boden
17.2	Schutzgut Wasser
17.3	Schutzgut Klima Luft
17.4	Schutzgut Vegetation und Fauna
17.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter
17.6	Schutzgut Mensch
17.7	Maßnahmen zum Ausgleich
17.8	Sonstige Anmerkungen zur UVP
18	Auswirkungen auf LSG Wallanlagen
19	Schlossplatzgestaltung
20	Geltungsbereich der Vorhabenbezogenen- B-Pläne

Präambelabwägung zur Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend die

**Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 18 a, b,c
(Schlossplatz/Berliner Platz – ECE, LzO, BLB)**

1. Umgebungsschutz/Baudenkmale

1.1 Umgebungsschutz Schloss/ Schlossplatz

Stellungnahmen:

Es liegen Stellungnahmen vor, die sich aus Gründen des denkmalpflegerischen Umgebungsschutzes gegen die Vorhaben wenden. Die Behauptung, die geplante Neubebauung stelle die historische Situation grundsätzlich wieder her und belasse dem Schloss seine Dominanz und die solitäre Stellung, trifft nicht zu. Durch eine zu große Massierung und zur Höhenentwicklung wird der Umgebungsschutz des Schlosses mit dem dazugehörigen Ensemble (Schlosswache, Ministerialgebäude) verletzt. Außerdem wird der Abstand von 40 m vom Schloss kritisiert, dieser ist zu gering. Das überdimensionierte Center überragt das Schloss in der Traufhöhe und nimmt dem historischen Bau damit die zentrale Stellung. Zudem werden die Sichtachsen von Norden her völlig abgeriegelt. Die Chance, nach Abriss des alten Hallenbades eine neue Sichtachse auf das Schloss freizugeben und den dann großzügigeren Platz für Veranstaltungen zu nutzen und als markantes Ziel für Touristen zu entwickeln, wird mit dem Bau des ECE vertan. Es wird auch vorgetragen, dass die Schlosswache nicht beeinträchtigt werden darf. Zudem wird kein "erlebbarer Straßenraum in Anlehnung an die historische Baustruktur" entstehen. Der geschlossene Eindruck des Schlossplatzes wird negativ beeinflusst. Es wird nach dem Verbleib der Kulturdenkmale wie den Berliner Bären gefragt.

Prüfungsvorschlag:

Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt, der Umgebungsschutz der Baudenkmale wird aber ausreichend gewahrt.

Die Stadt Oldenburg hat sich im Vorfeld der Bauleitplanung bei der Entwicklung von Rahmenbedingungen und dann auf der Ebene des städtebaulichen Wettbewerbs ausführlich mit den Belangen des Denkmalschutzes auseinandergesetzt. Im Hinblick auf den Umgebungsschutz erfolgte eine detaillierte Bestandaufnahme und Beurteilung unter Berücksichtigung der historischen Situation. Die Beurteilung dieser Belange war Teil des Verfahrens und der Jurybewertung. Die obere Denkmalschutzbehörde war an der Wettbewerbsjury beteiligt und hat das Ergebnis mitgetragen.

Beschreibung des historischen Bereichs 1

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

¹ Quelle: Baudenkmalpflegerische Stellungnahme vom Referat Bau- und Kunstdenkmalpflege des Ministeriums für Wissenschaft und Kultur vom 07.12.2001

Das Oldenburger Schloss geht auf eine im 12. Jahrhundert gegründete Wasserburg zurück. Ende des 16. Jahrhunderts und Anfang bis Mitte des 17. Jahrhunderts wurde die Wasserburg zum Renaissanceschloss umgestaltet. Weitere Anbauten erfolgten im 18. und 19. Jahrhundert. Heute zeigt sich ein Konglomerat unterschiedlicher Bauten, Stile und (öffentlicher) Nutzungen.

Das Schlossumfeld wurde Ende des 18. Jahrhunderts umgestaltet. Im Nordosten erfolgte der Abbruch des Zeughauses und seiner Nebengebäude. An dessen Stelle trat das Marstallgebäude. Dieser Neubau erhielt eine andere Orientierung als das Zeughaus, so dass eine zur Hunte offene Platzfläche entstand.

Erst in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts erhielt der Schlossplatz sein einheitliches klassizistisches Gepräge. Der älteste Bau des Klassizismus am Schlossplatz ist das Anfang des 19. Jahrhunderts errichtete ehemalige Regierungsgebäude nordwestlich des Schlossplatzes. In Verbindung mit dem westlichen Konsistorialgebäude und der Schlosswache bildet dieser Bereich den nordwestlichen Abschluss der Platzrandbebauung.

Gemeinsam mit dem Regierungsgebäude kommt der Wache eine städtebaulich wichtige Bedeutung (Torsituation) an der Nahtstelle zwischen Schlossbereich und Stadt zu. Östlich der Wache folgte das frühere Kavaliershaus, westlich mit der Schlosswache in einer Flucht, östlich nach Norden angeknickt. Zwischen dem Kavaliershaus und dem Hunteufer erhob sich die Baugruppe des Marstalls, die den nördlichen Rahmen des Schlossplatzes bildete. Der westliche Teil des Marstalls brannte Anfang des 20. Jahrhunderts aus und gab den Blick auf das rückwärtige Hoffinanzgebäude frei, welches um 1960 zusammen mit Kavaliershaus und dem östlichen Marstallgebäude abgerissen wurde. Unter Verzicht auf die historische Fluchtlinie errichtete die LZO 1960/61 an Stelle des Kavaliershauses einen Erweiterungskomplex ihres Altbaues östlich der Lambertikirche, wobei die Schlosswache einbezogen wurde. Durch das Hervortreten des Gebäudes ging die ursprünglich gefasste Platzform verloren.

Die gravierendste Veränderung erfolgte in den 60iger Jahren durch den Bau des Hallenbades auf den Flächen des ehemaligen Marstallgebäudes. Der westliche, dreistöckige Teil dieser Anlage mit Flachdach nimmt in etwa die historische Fluchtlinie des Marstalls wieder auf, die östliche Seite der rechteckigen Schwimmhalle ist das nördliche Pendant zum gegenüberliegenden Schloss.

Das ehemalige Regierungsgebäude wird heute als Verwaltungsgericht und das nördlich gelegen im Jahr 1831 erbaute, so genannte Kammergebäude durch das Landesamt für Agrarstruktur (heute Landesamt für Landkultur) genutzt. Die Hauptfront des Kammergebäudes orientiert sich zur St. Lamberti-Kirche, dessen gotischer Urbau auf das Jahr 1224 datiert wird und dessen heutiges, im Laufe der Jahrhunderte wechselndes Erscheinungsbild auf einen neogotischen Umbau im Jahr 1887 zurückzuführen ist.

Der Schlossplatz selbst hat im Laufe der Jahrhunderte ebenfalls einige Veränderungen erfahren. Im Zuge der Erneuerung der Platzrandbebauung erfolgte in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts eine Neugestaltung der Platzfläche. Sämtliche Gebäude (einschließlich des Schlosses) erhielten damals Vorgärten mit Eisengittern. Die restliche Freifläche auf der West- und Nordseite des Schlosses wurde gepflastert. Östlich reichte der Schlossplatz bis zum Ufer der Mühlenhunte. 1870/71 erfolgte eine Umgestaltung der Platzbereiche, wo unter anderem die Gitter der Vorgärten entfernt wurden und die Platzflächen durch Bepflanzungen, ein Rondell und ein Denkmal aufgelockert wurden. Die südwestliche Begrenzung des Platzes erfolgte durch eine mehrreihige Lindenallee, die sich heute als Stellplatzfläche mit Baumbeeten darstellt und der historischen Situation nicht gerecht wird.

Die Fläche nördlich des Schlosses um das Hallenbad wurde im Zusammenhang mit der Neukonzeption des Bereiches zwischen Schloss und Ritterstraße in den Jahren 1958-61 zum Berliner Platz umgestaltet. Ab 1967 folgte dann die Neugestaltung der Platzflächen westlich des Schlosses, die mit Ausnahmen der Brunnenanlagen bis heute besteht. Die Gestaltung des Berliner Platzes vor der Nordseite des Schlosses setzt sich vom angrenzenden Schlossplatz ab. Dort befindet sich eine tiefe Rasenfläche, die nicht mit der

historischen Situation korrespondiert. Insgesamt hat der Platz Defizite in der Aufenthaltsqualität.

Beiderseits der Mühlenstraße befand sich bis zum Flächenabbruch 1958/61 ein mit kleinteiligen Bürger- und Handwerkerhäusern dicht bebautes Quartier. Dieser seit dem Mittelalter nachweisbare Straßenzug bildete einen Teil der Oldenburger Kernstadt. Die jetzige Bebauung der 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. Ein postmoderner Anbau an der Kreuzung Mühlenstraße/Poststraße stammt aus dem Jahr 1988.

Eine völlige Veränderung des Bereichs erfolgte durch die platzartige Erweiterung der Mühlenstraße, jetzt Nordseite des Berliner Platzes (Parkplatz und Zufahrt Tiefgarage). Heute ist der frühere Straßenverlauf der Mühlenstraße auf Grund der fehlenden Randbebauung auf der Südseite nicht mehr raumbegrenzend. Die westliche Begrenzung des Platzes bilden der Neubau der LzO bzw. der Erweiterungsbau der Bremer Landesbank und die Ostfassade des früheren Kaufhauses Merkur (später Horten, heute Galeria Kaufhof).

Nordwestlich des Kaufhauses sind die alten Baufluchten der Mühlenstraße erhalten. Merkmal der Neubebauung von 1959 im Bereich von Mühlenstraße und Berliner Platz ist der völlige Bruch mit dem historischen Bauegefüge des Stadtteils.

Zwischen dem Kaufhaus und der anschließenden Bremer Landesbank verbinden die sog. Häusing (auf einen mittelalterlichen Straßenzug zurückgehend) und der mit dem Erweiterungsbau der Bremer Landesbank entstandene August-Hinrichs-Hof den Alten Markt mit Lambertikirche und Altem Rathaus mit dem nördlichen Berliner Platz an der Mühlenstraße. Die historische Bebauung auf der Nordseite der Häusing, darunter ein Packhaus, verschwand 1965 und wurde durch die Südfassade des Kaufhauses ersetzt.

Städtebauliche Neuordnung

Übergeordnetes Ziel der Neuordnung des Quartiers ist, hier wieder Orte mit hoher Urbanität, gestalterischer sowie funktionaler Attraktivität und dadurch ausgeprägter Identifikationsmöglichkeit für Bürger und Gäste der Stadt zu schaffen. Ziel ist nunmehr eine Wiederherstellung eines eigenständigen und charaktervollen und klar definierten Platzraumes. Bei der jetzigen städtebaulichen Situation konnte der Schlossplatz keine Qualitäten entwickeln, die den Verlust der Stadträume von Schlossplatz und Mühlenstraße kompensieren konnten. Daher erfolgt mit den geplanten Vorhaben eine „Auffüllung“ des Stadtkörpers und die grundsätzliche Wiederherstellung von klar definierten Straßen- und Platzräumen. Diese orientieren sich stark am Verständnis des Raumes der historischen Situation, ohne diese jedoch zu rekonstruieren. Dies hat einerseits mit der veränderten verkehrlichen und topografischen Situation zu tun, andererseits mit der gegenüber dem historischen Zustand deutlich vergrößerten Baumasse und der gänzlich anderen Nutzung; auch in der Nachbarschaft.

Diverse stadträumliche Studien (als Modell und Zeichnungen) haben dazu beigetragen, eine fundierte Auseinandersetzung mit den Anforderungen an diesen Ort führen zu können und damit auch den Belangen der Denkmalpflege zu entsprechen.

Abgeleitet aus den historischen Bezügen ergeben sich für die Neuordnung des Quartiers folgende Rahmenbedingungen, die Vorgaben für den städtebaulichen Wettbewerb waren:

- Sicherung der Solitärstellung des Schlosses,
- Sicherung der Stellung der Schlosswache im Gesamtkomplex,
- Wiederherstellung der ehemaligen Strenge und Gleichartigkeit der Raumfassung,

- Orientierung der Neubebauung an den Baufluchten der die Schlossfreiheit umgebenden historischen Bebauung (Marstallgebäude, Kavaliershhaus, ehemaligen Regierungsgebäude und der Schlosswache)
- Wiederaufnahme einer raumbegrenzenden Bebauung an der Mühlenstraße
- Erhaltung und Einbeziehung der historisch bedingten Häusing.

Der nördliche und nordwestliche Teil des Schlossplatzes erhält durch eine neue Randbebauung wieder eine räumliche Fassung, die sich an der historischen Struktur orientiert. Sie ist jedoch im Abstand zum Schloss, in der Höhe und in Ihrem Verlauf verändert. Die Randbebauung besteht aus dem Abschnitt der LzO und dem Abschnitt der Schlossgalerie. In Höhe, Geschossigkeit und Tiefenstaffelung weichen die beiden Abschnitte leicht voneinander ab. Dies entspricht im Grundsatz der Differenziertheit der historischen Situation, die bei aller Ähnlichkeit in der Geschossigkeit und Traufhöhe aus drei eigenständigen Gebäuden (Schlosswache, Kavaliershhaus und Marstall) bestand. Der Abschnitt der LzO entspricht sinngemäß dem des ehemaligen Kavaliershhauses, während der Abschnitt der Schlossgalerie in etwa die Ausdehnung der Marstallgebäude einnimmt.

Anders als bei der historischen Raumkante liegt das Gebäude der LzO jedoch nicht in der Flucht der Schlosswache, sondern bleibt parallel zur Nordfassade des Schlosses. Dadurch wird die Schlosswache in der Blickachse des Berliner Platzes etwas stärker freigestellt und zum Umlenkpunkt der Raumkanten beider Platzteile. Die Gebäudeflucht der Schlossgalerie als primäre Raumkante setzt sich in der Flucht des höheren Teils der LzO mit ebenfalls fünf Geschossen fort. Nach Süden tritt ein dreigeschossiger Baukörper ca. 5 m vor diese Flucht und bildet die maßstäbliche Überleitung auf die Schlosswache.

Die Raumkanten der an die Schlosswache angrenzenden Gebäude (LzO im Osten und Schlossgalerie im Norden) werden jeweils parallel zu deren Außenwänden gestellt. Dadurch entsteht eine sehr elementare bauliche Rahmung des historischen Gebäudes, die seiner eigenen klaren Baukörperform entspricht und auch eine konstruktiv sehr reduzierte Ausführung der Glasüberdachung dieses Zwischenraums ermöglicht. Die Schlosswache wird optisch wieder freigestellt, indem der Übergang zu den rahmenden Baukörpern durch eine Stahl-Glas-Konstruktion hergestellt wird. Durch die Freistellung der Schlosswache wird die historische Trennung von Kavaliershhaus und Wache in Ansätzen wieder aufgenommen.

Die geplante Neubebauung stellt das charakteristische Gegenüber von freistehendem Schloss und rahmender Randbebauung grundsätzlich wieder her und belässt dem Schloss die Dominanz und die solitäre Stellung. Die südliche Gebäudegrenze wurde in Anlehnung an die historischen Gebäudefluchten (Marstallgebäude) mit 40 m Abstand vom Schloss festgelegt und bleibt damit 5 m hinter dem historischen Abstand zurück. Damit wird eine Verbesserung der Raumproportionen in diesem bisher wenig attraktivem Stadtraum erreicht. Darüber hinaus wird die Raumkante der LzO linear fortgesetzt. Dies ist aber akzeptabel, da damit gleichzeitig ein Harmonisierung des Platzrandverlaufs, d. h. der Eingliederung des LzO-Gebäudes erreicht wird.

Die östliche Bauflucht der Schlossgalerie gibt dem breiten Stadtraum, der bis zur Bebauung entlang der Huntestraße reicht, eine klare Fassung. Die leicht ansteigende Trauflinie zur Poststraße leitet von der Bebauung gegenüber dem Schloss auf die betonte Ecke des Postgebäudes über.

Die vordere Flucht der Schlossgalerie gegenüber dem Schloss wird in drei einzeln ablesbare Gebäudeabschnitte gegliedert. Diese Abschnitte sind drei Geschosse hoch und schließen mit einer Wandhöhe von 13,60 m ab. Damit liegt diese erste, raumwirksame Kante deutlich unterhalb der Traufkante des Schlosses (16,00 m über Geländeoberkante GOK). Die Teilbaukörper haben jeweils für sich liegende Grundproportionen und bilden das maßstäbliche Gegenüber zum Schloss. Die ca. 3,50 m zurückliegende zweite Fassadenebene reicht zwei Geschosse höher und schließt mit einer Dachkante von 18,80 m ab. Sie liegt damit deutlich unterhalb der Firsthöhe des Schlosses (24,35 m ü. GOK) und

auch noch unterhalb der Knicklinie des Mansarddaches (21,40 m ü. GOK). Diese Kante läuft über die ganze Breite des Abschnittes durch und wird aber sparsam durch Einschnitte für Dachterrassen überlagert bzw. gegliedert. Sie betont neben der maßstäblichen Gliederung in der vorderen Wandebene die Geschlossenheit der Bauzeile. Die Parkhausebenen der Schlossgalerie hinter der Randbebauung sind höher als die Randbebauung selbst. Die Höhen sind jedoch so gewählt, dass sie vom Schlossplatz nicht mehr wahrgenommen werden können.

Die Höhenstaffelung der Fassadenebenen zum Schloss hin entspricht im Grundsatz nach wie vor dem Siegerentwurf des Wettbewerbs, den die oberste Denkmalschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 20. April 2006 ausdrücklich als aus denkmalpflegerischer Sicht akzeptabel bezeichnet, wenn (nur) „Modifizierungen im Detail“ vorgenommen werden.

Die derzeit vorgesehene Staffelung in drei Abschnitten mit den Höhen 13,60 m, 18,80 m und 20,60 m ist insoweit unverändert vom Siegerentwurf übernommen worden. Diesem gegenüber ist zur Reduzierung der Massenwirkung gegenüber dem Schloss sogar eine deutliche Verbesserung vorgenommen worden, indem der Rücksprung der „zweiten Staffel“ (= 3. und 4. OG mit 18,80 m Höhe) um einen Meter nach hinten versetzt worden ist.

Im Übrigen entstammen die derzeit vorgesehenen Höhen und Abstände zum Schloss, insbesondere auch der 40 m-Abstand in der „ersten Staffel“ (1. und 2. OG mit 13,60 m Höhe), dem denkmalpflegerisch grundsätzlich gebilligten Siegerentwurf.

Die Gestaltung zur Schlossseite hin – insbesondere die Verkürzung des historischen Abstandes von 45 m auf 40 m – entspricht damit dem denkmalpflegerisch akzeptierten Ausgangsstand. Die Lage und Höhenstaffelung nach Süden erscheint daher als hinnehmbar. Eine Vergrößerung des Abstandes auf 45 m wäre weit mehr als eine „Modifizierung im Detail“ und würde die benötigten Flächen des Bauvorhabens stark reduzieren.

Eine Erhöhung des Bauwerks gegenüber dem denkmalpflegerisch grundsätzlich akzeptablen Siegerentwurf erfolgt nur zu der dem Schloss abgewandten Seite hin. In Richtung Mühlenstraße steigt die äußere Gebäudekante sukzessive an von 20,60 m (Schlossseite) bis auf 22,40 m (Ecke Poststraße) bzw. 23,00 m (im Verlauf der Mühlenstraße zum Kaufhof hin), während der Siegerentwurf hier durchgehend eine Höhe von 20,60 m beibehält. Eine Abweichung vom Siegerentwurf stellt auch das bis zu 25,60 m hohe, aufgesetzte Technikgeschoss dar.

All dies ist allerdings von der Schlossseite aus nicht sichtbar. Die Erhöhung der Fassade erfolgt nur zur „unsensiblen Nordseite“ (Mühlenstraße) hin. Hier bilden die vorhandenen Gebäude (Kaufhof, Post, Telekom) den Maßstab, in den das Vorhaben sich der Höhenentwicklung nach einfügt. Die Erhöhung der Außenfassade liegt zudem auch dort nur bei ca. 10 % (= von 20,60 m auf 22,40 m bzw. 23,00 m) und ist damit kaum wahrnehmbar, verschärft jedenfalls nicht in nicht hinnehmbarer Weise den Eindruck der Massivität des Baukörpers.

Eine deutliche Erhöhung des Gebäudekomplexes gegenüber der Höhe des Siegerentwurfs von 20,60 m findet sich allenfalls in der Ebene, die bis zu 25,60 m Höhe erreicht. Die Ebene ist aber an allen Punkten deutlich von der äußeren Gebäudefassade zurückgesetzt worden, so dass sie aus allen Blickwinkeln in der näheren Umgebung des Vorhabens nicht sichtbar hinter der Fassade zurückbleibt. Erst aus größerer Entfernung kann die Ebene überhaupt sichtbar werden. Derart weit entfernte Sichtbeziehungen aber existieren in der eng bebauten Oldenburger Innenstadt kaum.

Der zusätzliche Flächengewinn, der durch die ansteigende Dachlinie und das Technikgeschoss erzielt wird, war deshalb erforderlich, weil der Siegerentwurf der Vorgabe der wettbewerblichen Ausschreibung, die zur Rentabilität des Objektes notwendigen Verkaufsflächen im Umfang von circa 15.000 m² zu schaffen, nicht gerecht geworden war, sondern nur die Schaffung von 13.500 m² Verkaufsfläche ermöglichte.

Durch die dargelegte Bauform, die die Gestaltung zur sensiblen Schlossseite gegenüber dem Wettbewerbsergebnis nicht nur beibehält, sondern sogar verbessert, konnte hier eine verträgliche Lösung der widerstreitenden Interessen gefunden werden.

Hierzu wurde sowohl der Anstieg der Fassadenhöhe zur Mühlenstraße hin als auch die Höhe des Technikgeschosses gegenüber den zwischenzeitlichen Planungen deutlich reduziert. Der derzeitige Stand der Planung erscheint somit als der verträglichste Ausgleich zwischen dem notwendigen Raumbedarf für die Realisierung des Vorhabens und der Wahrung denkmalpflegerischer Belange.

Die von der obersten Denkmalschutzbehörde beanstandete Abweichung gegenüber dem Siegerentwurf, dass das oberste Parkdeck abgedeckt werden soll, wodurch der Baukörper weiter erhöht werde (vgl. die Stellungnahme vom 20. April 2006), dient unter anderem dazu, die Ansicht von oben gegenüber dem Siegerentwurf zu verbessern. Dieser sah dort nur eine durchgehende, flache Parkfläche vor. Durch die derzeit vorgesehene Gestaltung wird dieses eintönige, unansehnliche Bild aufgelockert. Indem das oberste Parkdeck nunmehr nicht mehr vollständig, sondern nur anteilig überdacht werden soll, wird – auch in Verbindung mit dem aufgesetzten Technikgeschoss – die Draufsicht gefälliger gestaltet. Durch die nur noch anteilig zulässige Überdachung und deren vorgegebene Gestaltung (z.B. Pergolen, leichte Überdachung) kann zudem weitgehend verhindert werden, dass die Massivität des Gebäudekomplexes weiter verstärkt wird, da die Überdachung so an den meisten Stellen hinter der Außenfassade zurückbleiben und damit im Ergebnis kaum wahrnehmbar sein wird.

Der generelle Vorwurf, das Vorhaben führe – insbesondere in Bezug auf das historische Schloss – infolge des entstehenden Gesamteindrucks, der Dominanz und der Massivität des Baukörpers in Höhe und Breite zu einer Unvereinbarkeit mit denkmalpflegerischen Belangen (so die Stellungnahme der obersten Denkmalschutzbehörde vom 20. April 2006 auf Seite 5), kann deshalb im Ergebnis nicht verfangen, weil sich im Vergleich zu dem denkmalpflegerisch von der obersten Denkmalschutzbehörde ausdrücklich grundsätzlich gebilligten Siegerentwurf des Wettbewerbs (vgl. die Stellungnahme der obersten Denkmalschutzbehörde vom 20. April 2006 auf Seite 2) die Dominanz und Massivität des Objektes nicht wesentlich verändert hat. Gerade zum sensiblen Schlossbereich hin ist der Wettbewerbserwurf nicht nachteilig verändert worden. Die negativen Veränderungen erfolgen vielmehr zur Mühlenstraße hin und betreffen damit einen Bereich, der (nur) durch die Gebäude von Post, Telekom und Kaufhof geprägt wird.

Zur Wallanlage hin bleibt der Platzraum offen. Durch die Aufgabe der parallel zur Straße verlaufenden Busspur rückt der Platz näher an den früheren Wasserlauf heran und kommt damit der historischen Situation näher als bisher. Die Platzanlage bezieht ursprünglich die Gebäude an der Huntestraße mit ein. Die Bauflucht des ehemaligen Marstalls wird wieder aufgenommen.

Die Verbesserung der südlichen Begrenzung des Schlossplatzes erfolgt durch Aufgabe der platzseitigen Parkplätze und Wiederherstellung einer doppelreihigen Baumpflanzung, die die Bebauung an der Straße Schlossplatz optisch mit einbezieht. Die öffentliche Platzfläche ist aber nicht im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungspläne 18 a-c.

An der Mühlenstraße wird der heutige Parkplatz aufgegeben und die historisch bedingte Raumkante und ein gefasster Straßenraum wieder hergestellt. Dazu folgt die neue nördliche Raumkante der vorhandenen Bebauung von Post und Telegrafenamts annähernd parallel, auch wenn dies nicht dem historischen Verlauf der Mühlenstraße entspricht.

Die Höhe und die Gliederung der nördlichen Raumbegrenzung des Vorhabens kann sich heute nicht mehr an der vormaligen historischen Kleinteiligkeit von Parzellenstruktur und Bebauung orientieren, da inzwischen die fünf bis sechsgeschossigen Gebäude von Post und Telekom den Maßstab prägen. Die Trauflinie der neuen Bebauung entspricht daher im Mittel etwa dem Gegenüber und hat ihren Hochpunkt im Übergangsbereich in die Nord-Süd-Achse der Mall. Diese Nord-Süd-Verbindung hat es zwar historisch nicht gegeben, diese soll

aber die vorhandene Vernetzung zwischen Schlossplatz und Mühlenstraße in Richtung Staulinie (während der Öffnungszeiten des Centers) sichern und die Blickbeziehung zwischen den Türmen des Schlosses und der ehemaligen Hauptpost wahren.

Die Häusing als ein Teil der historischen Stadtstruktur wird in das Vorhaben integriert und aufgewertet.

Im Laufe des Planverfahrens zu den vorhabenbezogenen B-Plänen 18 a - c wurden zahlreiche Verbesserungen im Hinblick auf die benachbarten Baudenkmale vorgenommen. Ziel war in erster Linie, den Abstand raumwirksamer Gebäudekanten im Sinne denkmalpflegerischer Belange zu optimieren. Hierzu wurden zahlreiche Gespräche mit Vertretern der Denkmalbehörden aber auch mit Institutionen wie der Oldenburgischen Landschaft und dem Oberkirchenrat geführt. Den vielfältigen Verbesserungen, vor allem hinsichtlich der Höhenentwicklung zum Schloss und zur Lambertikirche, steht ein relativ geringer Zuwachs der Gebäudehöhe für die oberste Parkgeschossebene und in einem Teilbereich für die Technikzentrale gegenüber. Die dadurch minimal verminderte Sichtbarkeit der Lambertikirche und diverser Detailausbildungen wie Dachformen und Traufgestaltungen aus südöstlicher Richtung wird in Kauf genommen zugunsten der Verbesserung der Situation gegenüber dem Schloss und aus Richtung Poststraße. Die Möglichkeit der Höhenreduzierung durch Integration der Technikzentrale in die Parkebenen wurde zugunsten einer möglichst hohen Anzahl von Stellplätzen im Gebäude verworfen. Die theoretisch bestehende Möglichkeit der Reduzierung der Nutzfläche hätte das gesamte Vorhaben wirtschaftlich in Frage gestellt und wurde daher nicht weiter verfolgt.

Sichtbeziehungen

Die aus Süden vorhandene Sicht aus Richtung der Huntestraße wird durch das Vorhaben nicht berührt, die aus Richtung des Marktplatzes wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt.

Aus Richtung Nordosten ist die Sichtbeziehung zum Schloss und den Türmen der Lambertikirche von jeher durch die Bebauung an der Mühlenstraße eingeschränkt gewesen und wurde durch den Gebäudekomplex der ehemaligen Hauptpost noch immer weiter reduziert. Nach Abriss der Marstallgebäude wurde die Sichtbeziehung durch den Neubau des Hallenbades sowie teilweise durch den Neubau der Bremer Landesbank weiter eingeschränkt. Die Einschränkung der Sicht auf das Schloss und die Kirchtürme aus östlicher Richtung, also aus Richtung Huntestraße/Amalienstraße, war somit bereits immer gegeben und wird durch das Vorhaben nicht wesentlich verstärkt. Sie kann nicht als geplante Sichtachse angesehen werden und spielte in der vorangegangenen Diskussion mit der Denkmalpflege keine Rolle. Im übrigen würde eine Freihaltung der Sichtbeziehung einer Bebaubarkeit des Geländes grundsätzlich in Frage stellen. Die östliche Flucht des Baukörpers zur Poststraße entspricht in ihrer Lage etwa dem Giebel des ehemaligen Marstalls und verlässt damit die verlängerte Fluchtlinie der Postbauten. Dadurch öffnet sich der Blick zu den Schlossbauten aus nördlicher Richtung etwas früher und der Übergang beider Räume wird fließender.

Die vorhandene Sichtachse Mühlenstraße/ Berliner Platz wird durch die in Nord-Süd-Richtung geplante verglaste Ladenstraße des Einkaufszentrums wieder aufgenommen und als bewusste Blickbeziehung zwischen den Türmen des Schlosses und der ehemaligen Hauptpost initiiert.

Die vorhandene und historisch bedingte Sichtbeziehung aus Richtung Nordwesten vom Casinoplatz wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt. Die geplante Rahmung des Schlossplatzes durch Baumreihen entspricht der historischen Situation. Zudem werden hochkronige Bäume gewählt, die die Sicht erhalten. Die Planung des Schlossplatzes ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Sichtbeziehungen aus dem Blickwinkel der Fußgänger erhalten bleiben.

In der im Wesentlichen mittelalterlichen Stadtstruktur sind geplante Blickbeziehungen mit Ausnahme der Sichtachse „Innerer Damm - Lambertikirche“ nicht ablesbar. Die ehemals die Stadtsilhouette dominierenden Türme der Kirchen und des Schlosses wurden im Laufe der Zeit, vor allem in der Nahsicht zunehmend durch mehrgeschossige Gebäude verdeckt. So überragen schon heute das Gebäude der Telekom sowie das der Bremer Landesbank das Schloss.

Gegenüber dem denkmalpflegerisch gemäß der Stellungnahme der obersten Denkmalschutzbehörde vom 20. April 2006 grundsätzlich verträglichen Siegerentwurf bringt der derzeitige Entwurf allenfalls geringfügige Verschlechterungen mit sich. Der Anstieg des Gebäudes zur Mühlenstraße hin ist letztlich allenfalls aus östlicher (inkl. süd- und nordöstlicher) Richtung wahrnehmbar. Die Erhöhung erfolgt dabei ausschließlich zu der eher „unsensiblen“, dem Schloss abgewandten Nordseite (= Mühlenstraße) hin. Der Anstieg geschieht fließend und überschreitet ein Gesamtmaß von ca. 10 % nicht. Im Bereich der Mühlenstraße werden zudem schon jetzt durch die bereits vorhandene Bebauung die Sichtachsen weitgehend unterbrochen.

Zudem konnte gegenüber dem Siegerentwurf auch eine Verbesserung der Sichtachsen aus nordöstlicher Richtung erreicht werden. Die östliche Gebäudefassade tritt im Vergleich zum Siegerentwurf zum Schloss hin etwas zurück, so dass der Blick auf das Schloss sich bereits etwas früher eröffnet.

Das Technikgeschoss überragt mit einer Höhe von bis zu 25,60 m zwar die Firsthöhe des Schlosses. Indem es deutlich von der Außenfassade des Einkaufszentrums zurückversetzt errichtet werden soll, ist es jedoch in der näheren Umgebung des Vorhabens nicht sichtbar. Allenfalls von weiter entfernten Punkten aus kann hierdurch überhaupt die Sicht auf Schloss und Lambertikirche (vor allem aus östlicher bzw. nordöstlicher Richtung) leicht beschränkt werden. Dies ist jedoch auf wenige Ausnahmefälle beschränkt, da die dicht bebaute Oldenburger Innenstadt kaum derartige weit reichende Sichtachsen bietet. Die Einschränkungen sind im Wesentlichen darauf beschränkt, dass von einigen wenigen Punkten aus, von denen andernfalls gerade noch die Spitzen der Kirchtürme der Lambertikirche zu sehen wären, diese Sicht nunmehr versperrt ist.

Im Übrigen wird durch die sorgfältig gewählte Höhenstaffelung weitgehend verhindert, dass die teilweisen Erhöhungen des Gebäudekomplexes über das Höhenmaß des Siegerentwurfes von 20,60 m hinaus optische Beeinträchtigungen hervorrufen.

Aus Richtung Cäcilienbrücke/Damm kommend, verdeckt das geplante Gebäude die Sicht auf Schloss oder Lambertikirche, die von hier aus gesehen vor bzw. neben dem Einkaufszentrum liegen, nicht. Die Sichtachsen aus dieser Richtung auf Schloss und Lambertikirche werden somit in keinster Weise beschränkt, und die sichtbare Zunahme an Massivität des Einkaufszentrums gegenüber dem Wettbewerbsentwurf ist – wenn überhaupt – allenfalls geringfügig. Denn gerade von dieser Blickrichtung aus gilt, dass die Erhöhung gegenüber dem Wettbewerbsergebnis nicht die primär sichtbare, vordere Fassade des Einkaufszentrums betrifft, sondern nur auf der rückwärtigen, dem Betrachter und auch dem denkmalgeschützten Bereich grundsätzlich abgewandten Seite erfolgt.

Die Einschränkung der Sichtbarkeit der Kirchtürme und des Schlosses in einem kleinen – nicht als historische Sichtbeziehung angelegten - Blicksegment wird dem Belang der Schaffung attraktiver Einkaufsflächen und damit der Steigerung der Zentralität des Oberzentrums untergeordnet. Das städtebauliche Ziel, die vorhandene Brache des ehemaligen Hallenbades wieder einer der Lage entsprechenden Nutzung zuzuführen, wird im gewünschtem Maße erreicht.

1.2 Umgebungsschutz Marktseite

Stellungnahmen:

Es wird eine Beeinträchtigung des Stadtbildes an der Marktseite befürchtet, da beim dreigeschossigen Neubau Markt 13 die Traufe des Daches hinter die Fassade zurückspringt. Damit entfällt der heute markante Dachüberstand, so dass der Eindruck eines kubischen Baues mit Flachdach entsteht, der sich nicht in die Umgebung einfügt, denn die heute vorhandene Dachlandschaft der Gebäude Markt 10, 15 und 13 markiert zusammen mit der Lambertikirche und der Schlosswache den Haupteingang zum historischen Stadtkern.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt, da der Umgebungsschutz auf der Marktseite nicht beeinträchtigt wird.

Den südlichen Rahmen des Marktplatzes bildet die Lambertikirche, die nordöstliche Kante wird durch das Rathaus markiert. Hierbei handelt es sich um einen dreieckigen, dreigeschossigen Rohziegelbau, der im Jahre 1888 eingeweiht wurde. Die Geschäftsbauten der nördlichen Häuserzeile am Markt, der unter anderem für Wochenmärkte genutzt wird, entstammen überwiegend neuerer Zeit. 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 ehemaligen Hallenbad gerichteten Erweiterungsbau.

Der Umgebungsschutz der marktseitigen Gebäude wird ausreichend gewahrt. Hierzu folgte eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, die dazu führte, dass die Gebäudehöhe reduziert und die Dachgestaltung gegenüber dem Wettbewerbsstand verändert wurde.

Die vorgesehene Traufhöhe entspricht mit 14 m ziemlich exakt dem jetzigen Zustand (LzO-Gebäude) und erfüllt damit eine wesentliche Forderung aus der Stellungnahme der obersten Denkmalschutzbehörde vom 20. April 2006.

In der Dach- und Traufengestaltung dagegen wird unter Abwägung der Anregungen der obersten Denkmalschutzbehörde die Durchführung des derzeitigen Konzeptes vorgezogen.

Die Ausbildung einer „echten“ Traufe – wie bei dem jetzigen LzO-Gebäude – würde mit der Gestaltung des Gesamtkomplexes nicht in Einklang zu bringen sein. Der Kopfbau zur Marktseite hin steht mit dem übrigen Gebäudekomplex in einem untrennbaren optischen Zusammenhang und muss als Bestandteil dieser Bebauung erkennbar sein. Das geplante Einkaufszentrum, aber auch der angrenzende Neubau der LzO werden flache Dächer und einen geraden, knappen oberen Wandabschluss haben. Daher soll auch der Kopfbau einen geraden oberen Wandabschluss erhalten. Als korrespondierendes Element zur Nachbarbebauung wird allerdings ein deutlich hervortretendes Traufgesims vorgesehen, das den Gedanken der Traufenbildung jedenfalls im Ansatz aufnimmt und als bester Kompromiss zwischen der notwendigen einheitlichen Gestaltung der Neubauten und der erforderlichen Kompatibilität mit der Altbebauung angesehen wird.

In der Dachgestaltung wurden bereits wesentliche Verbesserungen im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis erzielt. Das ursprünglich vorgesehene Staffelgeschoss wurde durch ein geneigtes Dach ersetzt, das sich an das geneigte Dach des vorhandenen BLB-Gebäudes anlehnt. Das jetzige Gebäude der LzO kann den Traufpunkt in der derzeitigen Form nur ausbilden, weil die Dachfläche vor dem Anschluss an den Altbau der BLB noch einmal bricht und die Neigung verändert. Dies ist nötig, weil die Dachneigung der BLB stärker ist als die des vorhandenen LzO-Gebäudes. Im Interesse eines ruhigen, ungestörten Dachkörpers ist vorgesehen, einen solchen Bruch zukünftig zu vermeiden und stattdessen die Dachneigung der BLB unmittelbar fortzusetzen. Aus diesem Grunde wird es künftig auch keine Dachgaube mehr geben, wie das jetzige LzO-Gebäude sie aufweist. Daher wird es nicht als sinnvoll

angesehen, sich hinsichtlich der Dachgestaltung weitergehend am derzeitigen Bestand der LzO zu orientieren.

Auch die Fassadengestaltung sowie das Öffnungsmaß des Eingangsbereichs des Einkaufszentrums haben gegenüber dem Wettbewerbsentwurf erhebliche Verbesserungen erfahren. Die Fensterflächen sind erheblich reduziert worden, so dass die Fassadengestaltung sich insoweit stärker an den historischen Bauten in der Umgebung orientiert, die jeweils deutlich weniger Fensterfläche (und damit mehr Wandfläche) aufweisen. Auch der Öffnungsanteil des Eingangsbereichs ist (insbesondere durch zusätzliche Stützen sowie durch Lamellen im 1. OG) verringert worden. Eine weitergehende Reduzierung des Eingangsbereichs ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt. Denn der Eingang soll eine gewisse Magnetwirkung entfalten und Passanten aus der zwar nahe gelegenen, aber eben nicht unmittelbar angrenzenden Fußgängerzone anziehen. Dies setzt eine gewisse „Offenheit“ des Eingangsbereichs voraus, die gewährleistet bleiben muss.

Was die grundlegende Fassadengestaltung zur Marktseite hin betrifft, so gilt im Übrigen generell, dass es nicht angezeigt sein kann, sich allzu weit in Richtung einer „historisierenden Architektur“ zu bewegen. Vielmehr ist die Balance zu wahren zwischen der zweifellos – schon unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten – gebotenen Einfügung in die Umgebung, aber auch der ebenfalls gewollten Artikulation einer zeitgenössischen und modernen Formensprache, die den Kopfbau zur Marktseite hin im Gesamtensemble der neuen Bebauung nicht zu einem Fremdkörper werden lässt.

Wegen der Ensemblewirkung mit den Altbauten im Bereich der Lambertikirche sind zum Zwecke der Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange erhebliche Veränderungen gegenüber dem Wettbewerbsentwurf vorgenommen worden (etwa Reduzierung der Traufhöhe auf die Höhe des Bestandes, Ersetzung des Staffelgeschosses durch ein geneigtes Dach, Ausbildung eines Traufgesimses als oberer Wandabschluss, Reduzierung der Fensterflächen und optische Reduzierung des Eingangsbereichs). Damit wurde den denkmalpflegerischen Belangen soweit als möglich entgegengekommen. Eine weitergehende Anpassung des Kopfbaus an den Altbestand hätte dazu geführt, dass der Zusammenhang des Kopfbaus mit dem übrigen Einkaufszentrum verloren zu gehen droht, was aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht sein kann, da es sich um einen einheitlichen und als solchen auch aus verschiedenen Perspektiven wahrnehmbaren Gesamtkomplex handelt. Es ist daher nicht beabsichtigt, den eigentlich erreichten Konsens des Wettbewerbsergebnisses aus denkmalpflegerischen Gründen noch weiter zu verwässern.

Im Dachgeschoss am Kopfbau gegenüber der Lambertikirche wurde ein geneigtes Dach statt einem Staffelgeschoss wegen besserer Ensemblewirkung vorgesehen. Aus diesem Grunde erfolgte auch eine Reduzierung der Traufhöhe gegenüber der Lambertikirche.

Gegenüber dem Stand der Grundzüge der Planung, die auch Gegenstand der Bürgerversammlung am 13.12.2005 waren, wurde bereits zur öffentlichen Auslegung das ehemals geplante Staffelgeschoss mit Flachdach zugunsten eines geneigten Daches modifiziert. Damit wird die gewünschte einheitliche Ensemblewirkung unter Wahrung der „Schichtung“ der Gebäudehöhen in der Zugangssituation zum Marktplatz erreicht. Die Höhe der Traufe wurde gegenüber dem Planungsstand der Grundzüge der Planung reduziert und entspricht jetzt der historischen Situation. Durch ein deutlich vortretendes Traufgesims wird dies unterstrichen. Auf die Ausbildung einer „echten“ Traufe wurde zugunsten einer zeitgemäßen Formsprache verzichtet, ohne dabei den historischen Kontext zu verlassen.

1.3 Denkmalschutz BLB-Gebäude Stellungnahmen:

Der Denkmalschutz der marktseitigen Fassade der Bremer Landesbank muss sichergestellt werden.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt, der Denkmalschutz ist bereits im Vorfeld durch die Wettbewerbsplanung berücksichtigt worden. Weitere Veränderungen im Detail erfolgten innerhalb dieses Bauleitplanverfahrens; der Denkmalschutz wird aber nach wie vor ausreichend gewahrt.

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 ist auf Ebene der Bauleitplanung mit dem Denkmalschutz unter Einbeziehung der Obersten Denkmalbehörde abgestimmt worden. Hierzu haben mehrere Gespräche mit den Denkmalbehörden und anderen Institutionen stattgefunden. Die vertiefende und abschließende Regelung erfolgt im Bauantragsverfahren.

2. Bausubstanz, Bautechnik, Bauphase

2.1 Baudenkmal Schloss

Stellungnahmen:

Der Baugrund ist als labil zu bezeichnen. Selbst unter Einsatz modernster technischer Mittel sind substanzielle Schäden am Schloss durch die Gründungen für das ECE nicht auszuschließen. Um die ungünstigen Bodenverhältnisse (Schluff, Sande, Torf usw.) der einst wasserumschlossenen Anlage zu ergründen, wurden bereits drei Tiefbohrungen abgeteuft. Bei einer noch größeren Neuaufgabe der Schäden, die seinerzeit durch die Grundwasserabsenkung im Zuge des Hallenbadbaues entstanden, wäre das Schloss einsturzgefährdet. Wegen des Untergrundes ist durch den von der Baumasse des ECE erzeugten Flächendruck mit erheblichen Schäden an den Fundamenten des Schlosses zu rechnen.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Negative Auswirkungen auf die Baudenkmale und die umgebende Bebauung sind nicht zu erwarten. Schäden an den umgebenden Gebäuden sind nach Aussage des hydrogeologischen Gutachten und des Umweltberichts (Kapitel 4.2) auszuschließen. Darüber hinaus wird für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren ein Baugrundgutachten erstellt.

Stellungnahmen:

Die Nachgründungen beim Schloss vertragen keinen Tiefbau dieses Ausmaßes in der Umgebung, auch im Hinblick auf das Grundwasser.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt.

Durch die Errichtung einer wasserdichten Baugrube (Dichtwände + Injektionssohle) kommt es zu keinem "Brunneneffekt". Es handelt sich um einen abgeschlossenen Bau, der aus dem Wasserhaushalt ausgelöst ist. Durch diese Einrichtung wird eine baubedingte Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung ausgeschlossen. Die Dichtigkeit des Verbaus wird durch Grundwassermessstellen außerhalb des Verbaus, deren Wasserstände täglich zu dokumentieren sind, überprüft. Anlagebedingt erfolgt eine Beeinflussung der Grundwasserstände nur in sehr geringem Umfang.

Im Westen (Bereich Markt) wird ein Aufstau von 6-8 cm und im Abstrom (Bereich Poststraße) eine Absenkung von 8 cm eintreten. Relevante Auswirkungen auf die Bebauung und den Baumbestand im Umfeld sind aufgrund der sehr geringen Wasserstandsänderungen durch den Bau nicht zu erwarten. Der Hinweis ist im Umweltbericht unter Kapitel 4.2 enthalten.

Stellungnahmen:

Es fehlen Aussagen zum Wasserstand während der Bauphase.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt, da sind bereits Aussagen im Umweltbericht enthalten sind.

Das Gutachten des Büros GEOlogik hat unter Förderbedingungen im 1. und 2. Bauabschnitt und einer Einbindetiefe der Dichtwand von -12 m NN und der Erstellung einer Injektionssohle von -11 m NN bis -12m NN eine geringe Absenkung von ca. 5 cm an der Lambertikirche, von ca. 15 cm im Bereich des Schlosses, von ca.19 cm im Bereich Mühlenstraße und von ca. 15 cm im Bereich der Poststraße ergeben. Aufgrund der festgestellten jahreszeitlichen Grundwasserstandsschwankungen zwischen 0,80 m und 1,21 m im Innenstadtbereich von Oldenburg, sind die ermittelten Absenkungen insgesamt als gering und tolerierbar einzustufen. Dieser Hinweis ist im Umweltbericht in Kapitel 4.2 enthalten.

2.2 Sonstige Gebäude im Umfeld (Häuserzeile Schlossplatz)**Stellungnahmen:**

Die schützenswerte Bauzeile an der Straße „Schlossplatz“ darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt, eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Zudem wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt.

2.3 Auswirkungen während der Bauphase**Stellungnahmen:**

Es werden Auswirkungen während der Bauphase befürchtet.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahme werden nicht berücksichtigt.

Spürbare Belastungen können sich während der Bauzeit in Form von Staubentwicklung, Erschütterungen und Baulärm ergeben. Durch technische Maßnahmen bei der Baudurchführung, zeitliche Beschränkung des Baubetriebs am Tag und der Dauer der Gesamtbauzeit kann das Maß der Beeinträchtigung allerdings auf ein Minimum reduziert werden. Die genannten Beeinträchtigungen sind aber nur temporär (für ca. 1-2 Jahre) gegeben.

Die entsprechenden Gesetze und Verordnungen sind zu beachten.

Für den Abbruch der vorhandenen Bausubstanz wird ein Abbruchverfahren gewählt werden, bei dem eine stärkere Staubemission unterbunden werden kann. Zusätzliche Minderungen der Staubbelastung können durch ein Besprengen der Abrissflächen mit Wasser während der Abbrucharbeiten erzielt werden. Eine weitere Möglichkeit, die Staubbelastung zu verringern, besteht im sog. Abplanen von Flächen während der Abbruchtätigkeit.

Bei erforderlichen Schadstoffsanierungen müssen die Arbeiten in abgeschotteten Bereichen durchgeführt werden. Anschließend müssen Oberflächenreinigungen und bei Asbest ggf. Restfaserbindungen durchgeführt werden. Der Umgang mit Asbest unterliegt der Gefahrstoffverordnung und anhängender Regelwerke.

Für die zu erhaltenden Bäume werden Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchgeführt.

Die Fußgänger und Radfahrer werden geschützt und sicher an den Baustellen vorbeigeleitet. Mögliche Auswirkungen der Baustraße werden ebenfalls gutachterlich untersucht.

3. Vorhaben – Städtebauliche Auswirkungen

3.1 Größe der Vorhaben

Stellungnahmen:

Die Stellungnahmen sprechen sich gegen die Größe des geplanten Centers aus. Eine Neubebauung sollte auf keinen Fall größer/höher sein als das alte Hallenbadgebäude. Es wird angeregt, eine Neubebauung mit kleinteiligen Gebäudeeinheiten herzustellen. Einzelne Gebäude, die zum Schloss passen und die alte Bebauung vor der Zerstörung durch das Hallenbad wieder aufgreifen, wären hier angemessener. Es wird angeregt, zur Reduzierung der Baumasse auf die Parkdecks zu verzichten.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Die bauliche Dimension des Vorhabens ergibt sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen und der denkmalpflegerischen Beurteilung. Das damit mögliche Bauvolumen gibt den Rahmen der wirtschaftlichen Beurteilung vor, welches ausreicht, den Ansprüchen eines attraktiven und zukunftsfähigen Einzelhandelsangebots sowie aus der Schaffung von zusätzlichem Parkraum für die Innenstadt und für Besucher der neuen Einzelhandelsflächen zu entsprechen.

Der Flächenanspruch des geplanten ECE-Centers regelt sich über die betriebswirtschaftlichen Größenanforderungen einzelner Branchen und Anbieter, den maßgeschneiderten Branchenmix und den Wirkungskreis zur langfristigen Sicherstellung der oberzentralen Funktion im Wettbewerb. Die Gesamtgröße resultiert aus der „kompaktesten“ Zuordnung der vorgesehenen Angebote in Verbindung mit den heutigen Betreiberanforderungen hinsichtlich Größe und Zuschnitt der Mietbereiche, der Gruppierung

bestimmter Konzept-Schwerpunkte wie etwa Bekleidung, Versorgungseinkauf, Gastronomie, Dienstleistungen usw.. Weiterhin definiert sich die Größenordnung über die Berücksichtigung städtebaulicher Kriterien, geplanter Wegeachsen (Anbindung an Fußgängerzone, Sicherung vorhandener Wegbeziehungen) und der Schaffung von qualitätvollen Außenbereichen (Außengastronomie am Schlossplatz/Berliner Platz). Zudem ermöglicht die baulich aufwändige Unterbringung der Besucherparkplätze auf den Parkdecks eine sehr flächensparende Bauweise, die in solch einer integrierten und hochwertigen Lage nicht vertretbaren „Flächenfraß“ z. B. durch ebenerdige Parkplätze vermeidet. Ein Verzicht auf die Parkdecks ist nicht möglich, da dieser Standort für die Verbesserung der Parkraumsituation vorgesehen ist (Vergleiche 7.2).

Die ECE Projektmanagement aus Hamburg entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit 1965 Handels- und Dienstleistungszentren. Sie ist für die Projektentwicklung, die Generalsplanung, die Vermietung und das Langzeitmanagement des Einkaufszentrums am Schlossplatz zuständig. Mit 77 innerstädtischen Shopping-Centern, Galerien, Passagen, Bahnhöfen und Stadtteilzentren im Management ist das Unternehmen in Europa Marktführer auf diesem Gebiet.

In dem Center in Oldenburg werden auf drei Ebenen mit max. 15.300 m² Verkaufsfläche ca. 80 Geschäfte angesiedelt. Diese Größe ist zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens erforderlich. Zudem können nur in dieser Größenordnung und mit diesem Betriebstyp, der bisher in Oldenburg noch nicht vorhanden ist, die gewünschten Effekte erzielt werden. Eine Verkleinerung der Einzelhandelsflächen oder ein anderer Betriebstyp, der in der Innenstadt schon vorhanden ist, würde nicht die gewünschte Steigerung der Zentralität und die Positivwirkung für die gesamte Innenstadt erzielen. Zudem erfolgt die Ansiedlung des Centers im Kerngebiet, das grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsobjekten mit größeren Verkaufsflächen vorgesehen ist. Die Größe des Vorhabens ist genau austariert zwischen Attraktivität und Verträglichkeit. Als wichtige Kriterien zur Beurteilung der Verträglichkeit sind die Größe des Vorhabens, Lage des Grundstücks im Stadtraum und das vom Vorhaben ausgehende Impulspotenzial von Bedeutung.

Neben dem Vorhaben der ECE am Schlossplatz realisieren deren Oldenburger Projektpartner LzO und BLB eigene Vorhaben, die in das zeitlich und inhaltlich abgestimmte Gesamtprojekt integriert werden. Die Landessparkasse zu Oldenburg (LzO), die ihren historischen Standort am Schlossplatz hat, will im allgemeinen öffentlichen Interesse zur positiven Entwicklung der Stadt Oldenburg beitragen und stellt daher für die Errichtung des Einkaufszentrums einen Teil ihres jetzigen, mit einem abgängigen Gebäudeteil bebauten Grundstückes zur Verfügung. In dem übrigen Teilbereich erhält die LzO einen Neubau für ein repräsentatives "Stammhaus". Für die Gebäude der BLB werden interne Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen vorgesehen. Im Bereich der Häusing als Passage zum Markt stellt die BLB Flächen für eine Ladenzeile zur Verfügung. Die Flächen des August-Hinrichs-Hofes werden teils der Ladenpassage und teils der Einkaufsmall im Center zugeordnet.

3.2 Gestaltung des ECE-Vorhabens

Stellungnahmen:

Die Stellungnahmen sprechen sich gegen die Architektur des geplanten Centers aus. Die Gestaltung der Center-Fassade, ihre massive Länge und Höhe, ihr optischer Konflikt zur reich verzierten Fassade des Schlosses und die respektlose Nähe zum denkmalgeschützten Schloss werden kritisiert.

Die Situation am Berliner Platz und auf dem Schlossplatz steht im krassen Gegensatz zur schönen Architektur der Fußgängerzone; das Umfeld der klassizistischen Bauten wird durch das Center noch weiter stark beeinträchtigt.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Die Rahmenbedingungen für die bauliche Ausdehnung des Centers und der LzO werden durch den Umgebungsschutz des Schlosses und der Baudenkmale am Markt bestimmt. In Anbetracht der Lage des Standorts in dem historisch bedeutsamsten Umfeld hat die Stadt ein besonderes Gewicht auf die Ausgestaltung des Vorhabens gelegt und einen Wettbewerb ausgelobt.

Um das einzigartige Umfeld des Schlosses zu erhalten bzw. aufzuwerten, wurde ein Wettbewerb mit 15 namhaften Architekten ausgelobt und im Mai 2005 entschieden. Das ECE-Center, das neue LzO-Stammhaus und die Freifläche des Schlossplatzes werden nach den Entwürfen des Braunschweiger Architekturbüros KSP Engel und Zimmermann, zusammen mit den Landschaftsarchitekten WES & Partner aus Hamburg, entstehen.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden in den Ausschreibungen und der Entscheidung des städtebaulichen Wettbewerbes berücksichtigt und von dem zur Ausführung vorgesehenen Entwurf des ersten Preisträgers auch sehr gut umgesetzt. Die Stadt trägt das Wettbewerbsergebnis grundsätzlich mit.

Das Einkaufszentrum gestaltet sich als kreuzförmige Mall, deren Hauptlaufrichtung von Westen nach Osten verläuft. Der westliche Eingang öffnet sich in Richtung Lambertikirche. Im Osten befindet sich ein Ausgang zur Poststraße. Eine weitere Achse in Nord-Süd-Richtung ermöglicht eine Anbindung an den Berliner Platz mit Blickrichtung zum Schloss, an die Mühlenstraße und an Galeria Kaufhof. Weiterhin wird durch diese Achse eine Anbindung an die Häusing mit Verbindung zum Marktplatz gesichert. Die Einzelhandelsnutzungen erstrecken sich über 4 Etagen, wobei eine Etage unterirdisch vorgesehen ist. Hierdurch wird eine zu große Ausdehnung des Baukörpers in die Höhe vermieden. Auf 4 Etagen sind Parkdecks vorgesehen, die auf der Schlossseite durch Wohnungen und Büros größtenteils abgeschirmt werden.

Die Baumassen, Proportionen und Abstände sind so gewählt, dass die Solitärstellung des Schlosses erhalten bleibt. Das Gebäude ist stark höhenfixiert und wird sich am Schlossplatz grundsätzlich unterhalb der Traufhöhe des Schlosses halten. Das Gebäude steigt dann im hinteren Bereich an, weil es dort an das wesentlich höhere Umfeld von Telekomgebäude, BLB und Galeria Kaufhof anschließt. So entsteht ein städtebaulicher Übergang zwischen dem hochwertigen Umfeld des Schlosses und den eher schlichten Fassaden an der Mühlenstraße. Die Fassade wird hier durch Gliederungselemente aufgelockert. Zudem werden durch das Vorspringen des LzO-Gebäudes und die Raumkanten historische Bezüge hergestellt (vergl. Punkt 1).

Die Gestaltung des Vorhabens erfolgt durch eine hochwertige, aufwändige aber in Bezug auf das Schloss zurückhaltende Architektur. Der Gebäudekomplex wird durch die verglaste Mall in einen Ost- und einen Westflügel geteilt und ist durch unterschiedliche Geschossigkeiten und Gebäudehöhen gegliedert. Durch die verglaste Mall erfolgt eine optische Trennung zwischen dem LzO- Gebäude und dem Center.

Hierdurch wird die vorhandene und im Vorhaben geplante Durchlässigkeit zwischen Mühlenstraße und Berliner Platz markiert.

Die schlossseitige Fassade wird durch einen fünfgeschossigen und einen dreigeschossigen Bereich mit vertikalen Elementen gegliedert. Durch die Staffelung gliedert sich die dem Schloss und Berliner Platz gegenüberliegende Flucht horizontal in drei einzeln ablesbare Gebäudeabschnitte, deren Höhen sich am Schloss orientieren. Die gestaffelte Höhenentwicklung der Fassade am Berliner Platz führt dazu, dass die höheren Baukörperteile (Parkhaus und Technikgeschoss) vom Schlossplatz und Berliner Platz nicht mehr wahrgenommen werden können.

Der Gliederungseffekt an der zum Schloss ausgerichteten Fassade wird durch die Materialität der Fassaden unterstützt. Während sich die drei Gebäudeabschnitte der vorderen Flucht als massive natursteinverkleidete Baukörper mit eingeschnittenen Fensteröffnungen darstellen, wird der zurückspringende Gebäudeteil mit den zurück liegenden Fugen durch eine weitgehende Verwendung von Glaselementen stärker entmaterialisiert und wirkt dadurch leichter.

Entlang der Poststraße und der Mühlenstraße kehrt sich das Gliederungsprinzip um. Entsprechend der funktionalen Schichtung in die Verkaufsgeschosse und die darüber liegenden Parkebenen ist hier die Fassade horizontal gegliedert. In den beiden unteren Geschossen setzt sich die Materialität und die Behandlung der in die Wand eingeschnittenen Öffnungen fort. Betont wird hier nur der östliche Eingang zum Shoppingcenter mit einer zweigeschossigen Öffnung. Die Parkgeschosse erhalten eine vorgehängte Fassade aus profiliertem Gussglas in unterschiedlichem Farbspektrum. Der Abstand der Profile ist variabel und ermöglicht den nötigen freien Querschnitt für die natürliche Belüftung des Parkhauses.

Die eingeschränkte Transparenz der Glashülle ermöglicht eine natürliche Belüftung, verhindert aber eine Blendung durch das Fahrlicht der Autos und filtert den Einblick in das Parkhaus.

3.3 Gestaltung des LzO –Vorhabens

Stellungnahmen:

Die Architektur des LzO-Baukörpers wird kritisiert, insbesondere die schlichte Fassadengestaltung ohne Gliederungselemente.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.

Wie die Gestaltung des Vorhabens der ECE ist das der LzO ebenfalls Ergebnis des Wettbewerbs. Das Gewicht der Gestaltung der LzO wird hier auf die Bildung von Raumkanten in Anlehnung an die historische Situation und den Umgebungsschutz der Schlosswache gelegt. Die Gestaltung des Baukörpers der LzO ist relativ ruhig ohne bestimmenden Gliederungselemente, um das Baudenkmal Schlosswache nicht durch unangemessene Dominanz zu beeinträchtigen. Der Abschnitt der LzO entspricht sinngemäß dem des ehemaligen Kavaliershauses. Anders als bei der historischen Raumkante liegt das Gebäude der LzO jedoch nicht in der Flucht der Schlosswache, sondern bleibt parallel zur Nordfassade des Schlosses. Dadurch wird das LzO-Gebäude wieder in die Platzfront eingegliedert und die Schlosswache in der Blickachse des Berliner Platzes etwas stärker freigestellt und zum Umlenkpunkt der Raumkanten beider Platzteile. Der Eingangsbereich zum Markt wird um 3,50 m zurückgesetzt, damit die Schlosswache freigestellt wird. Dieses Zurücktreten nimmt damit Rücksicht auf die denkmalgeschützte Schlosswache sowie die gegenüberliegende Lambertikirche.

3.4 Auswirkung des Vorhaben auf das Stadtbild und Image der Stadt

Stellungnahmen:

Das Center in der geplanten Dimensionierung fügt sich nicht in das vorhandene kleinteilige Innenstadtgefüge ein, das historische Erscheinungsbild und der Charme der Altstadt wird beeinträchtigt. Hierdurch wird ein Imageverlust erwartet, der zu einem Verlust der Attraktivität

für auswärtige Besucher führt. Die Kleinteiligkeit der Oldenburger Innenstadt ist ein Anziehungspunkt, der erhalten und weiterhin belebt werden muss.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Der Standort ist zur Zeit durch die Baudenkmäler (Schloss und Schlosswache) mit Ansprüchen an den Umgebungsschutz geprägt, nicht aber durch eine kleinteilige Bebauung, und war das auch nie. Der Standort ist heute durch massive Baukörper oder eine allerdings zerklüftete Blockbebauung in unterschiedlicher Höhenentwicklung gekennzeichnet.

Das abgängige Hallenbad hat als zwei- bis dreigeschossiger Attributbau den Standort ca. 45 Jahre als Solitär eingenommen. Nördlich der ehemaligen Hallenbadflächen befindet sich die 5 geschossige Blockbebauung der Telekom. Diese ist zwar in Teilbereichen vertikal gegliedert, erscheint jedoch als massive Einheit. Nordwestlich des ehemaligen Hallenbades befindet sich der 4-geschossige Baukörper der Galeria Kaufhof, der ohne jegliche Gliederungselemente besonders massiv wirkt. Daran schließen südlich ein sechsgeschossiger Baukörper der BLB mit funktional eingebauter Dachzone und ein fünfgeschossiger Baukörper der LzO an, die ebenfalls ohne Gliederungselemente sehr massiv wirken.

Erst in Richtung Schlossplatz lockert sich die Bebauungsstruktur langsam auf. Hier dominiert zwar noch der fünfgeschossige Baukörper der LzO mit seiner Stirnseite, die Schlosswache ist jedoch durch den abgesetzten eingeschossigen Baukörper des LzO relativ freigestellt.

Getrennt durch die Achse zwischen Schlossplatz und Marktplatz schließen sich historische Gebäude (ehemaliges Regierungsgebäude, Kammergebäude und Konsistorialgebäude) an, die aber in bezug auf Höhe und Gebäudemasse nur bedingt als kleinteilig bezeichnet werden können. Eine typische kleinteilige Bebauung befindet sich erst an der Straße Schlossplatz.

Diese bildet aber nicht den eigentlichen Rahmen des historischen Platzbereiches um das Schloss. Dieser wurde historisch durch eine dreireihige Baumreihe bestimmt. Im Zuge der Neuordnung des Platzes soll der Bereich durch Baumreihen wieder gefasst werden.

Die typische die Innenstadt prägende kleinteilige Bebauung beginnt erst am Marktplatz mit den in die Geschäftsstraßen hineinführenden Fußgängerzonen, wobei auch hier in Teilbereichen bereits Überformungen durch massive Gebäudekomplexe vorhanden sind. Die vorhandene Kleinteiligkeit wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die ursprüngliche Bebauung (Marstall und Kavalliershaus) war auch nicht typisch kleinteilig, die Gebäude waren durch vertikale und horizontale Elemente gegliedert. Entsprechende Gliederungselemente werden auch in die Fassadengestaltung des Einkaufszentrums aufgenommen. Zudem wird die Schlosswache durch ein umlaufendes Glaselement freigestellt. Dennoch wird letztendlich ein massiver Gebäudekomplex entstehen, um den in 3.1 genannten Raumansprüchen zu genügen. Aufgrund der hochwertigen Architektur mit gezielter Materialwahl und der klaren Raumbildung wird eine neue Raumqualität erwartet. Es wird jedoch keine Beeinträchtigung des Stadtbildes erfolgen, der zu einem Imageverlust führt. Vielmehr wird eine Imageverbesserung durch das zusätzliche Angebot neben historischem Schlossensemble und der Altstadt erwartet.

Zudem wird durch die Neugestaltung des Schlossplatzes und Berliner Platzes in Verbindung mit ergänzender Außengastronomie eine Aufwertung der bisher nicht zusammenhängend wahrnehmbaren Platzbereiche erzielt und ein zusätzlicher Anziehungspunkt geschaffen.

3.5 Anbindung des Vorhabens

Stellungnahmen:

Es werden Stellungnahmen in bezug auf die Durchlässigkeit des Centers vorgebracht. Bei Führung einer Verkehrsfläche durch eine Mall ändert sich der Raumcharakter von öffentlich zu privat und unterliegt der Bestimmung des Investors. Das ECE muss durchlässiger gestaltet werden. Die Häusing stellt sich als kaum auffindbarer Nebeneingang zum Center dar, zumal parallel dazu ein aufwendig gestalteter Haupteingang zum Center gebaut wird.

Es wird angeregt, auf den Haupteingang zu verzichten, zumal der Hauptstrom der Besucher dann auf den Rathausplatz geführt wird.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Die Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung (Mühlenstraße-Berliner Platz) und Ost-West-Richtung (Marktplatz-Poststraße) ist durch die Einkaufsmall in Verbindung mit der Häusing während der Öffnungszeiten des Centers bis 22.00 Uhr gesichert.

Das Einkaufscenter ist als eigenständige Einheit mit einer kreuzförmigen Mall in Ost-West und Nord-Süd-Richtung konzipiert. Die Häusing kann keine ersetzende Alternative zum Westeingang darstellen, da weder die Häusing noch die daran angrenzenden Flächen zum Center gehören und ausreichende Potenziale beinhalten. Die nördlich angrenzenden Flächen gehören zu Galeria Kaufhof und die südlichen angrenzenden zur BLB. Die Häusing wird als Ladenpassage an das Center angebunden und in das Mallsystem – soweit es geht – einbezogen werden. Die Häusing stellt insofern einen wichtigen Teil des Gesamtkomplexes dar, da sie einen direkten Zugang zum Marktplatz hat und somit das Center besser in das Gefüge der Innenstadt einbindet.

Der südlich gelegene Haupteingang hat diese Lagequalität nicht, ist aber aufgrund der Grundkonzeption einer kreuzförmigen Mall erforderlich.

3.6 Auswirkungen auf den Bereich Mühlenstraße

Stellungnahmen:

Es wird gefordert, den nördlichen Berliner Platz (Parkplatz) zu erhalten, damit keine Schluchtwirkung entsteht und die Mühlenstraße nicht erdrückt wird.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Eine Platzaufweitung an der Mühlenstraße ist historisch nicht vorhanden. Ursprünglich war hier vor dem Bau des Hallenbades eine kleinteilige zweigeschossige Bebauung vorhanden. An der Mühlenstraße wird eine Raumkante aufgenommen. Die Höhenentwicklung orientiert sich jedoch nicht an der historischen Häuserzeile, sondern an der gegenüberliegenden Blockrandbebauung der ehemaligen Hauptpost. Diese Straße wird eine deutliche Verkehrsfunktion haben. Eine Schluchtwirkung ist jedoch aufgrund des bis zu 15 m breiten Straßenraumes nicht zu erwarten.

3.7 Auswirkungen auf Veranstaltungen

Stellungnahmen:

In den Stellungnahmen werden Auswirkungen auf die bestehenden Veranstaltungen auf dem Schlossplatz/Berliner Platz und dem Marktplatz befürchtet. Der Platz soll auch weiterhin für der Kommunikation dienende Veranstaltungen wie Frühlingsmarkt, Weihnachtsmarkt, Kultursommer zur Verfügung stehen. Es wird befürchtet, dass die traditionellen und beliebten Märkte auf dem Schlossplatz/Berliner Platz vor der Schlosswache für längere Zeit aufgeben werden müssen. Schlossplatz und Berliner Platz können nur durch vielfältige Gastronomie und Kultureinrichtungen tagsüber und abends belebt werden, nicht durch ein Center, das die Besucherströme bindet.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt, nachhaltige Auswirkungen auf die Veranstaltungen sind nicht zu erwarten.

Zu den Nutzungen des Centers gehören neben den Einzelhandelsflächen auch gastronomische Betriebe. Hierzu wurde eine Festsetzung aufgenommen, die die Ansiedlung von Gastronomieeinheiten an der Schlossseite sicherstellt. Hierdurch erfährt der Schlossplatz und der Berliner Platz neben den bereits bestehenden Veranstaltungen die von den Einwendern gewünschte Belegung. Die bestehenden Veranstaltungen auf dem Schlossplatz und dem Berliner Platz sowie auch auf dem Marktplatz werden auch nach Umsetzung des Centers weiter betrieben. Im Hinblick auf die Veranstaltungen während der Bauphase wird derzeit ein Konzept von der Stadt erarbeitet.

3.8 Auswirkungen auf das innerstädtische Wohnen

Stellungnahmen:

Es werden Auswirkungen auf das Wohnen durch die Lärm- und Staubbelastung infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens befürchtet. Die Umsetzung der durch die Agenda-21-Gruppen vorgesehene Förderung innenstadtnahen Wohnens wird in Frage gestellt.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt, nachhaltige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben wird – in geringem Umfang - das innerstädtische Wohnen gefördert, da in den oberen Geschossen am Schlossplatz Wohnungen festgesetzt werden. In dem betreffenden innerstädtischen Blockbereich ist zur Zeit kein Wohnanteil vorhanden. Durch die Einrichtungen der Wohnungen in der Schlossgalerie wird die städtische Zielsetzung der Durchmischung von Einzelhandel und Dienstleistungen mit Wohnen gefördert.

Allerdings hat sich durch die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens eingeholten schalltechnischen Gutachten des Büros Bonk-Maire-Hoppmann GbR (Nr. 05224 und 05224/E) gezeigt, dass im näheren Umfeld des Vorhabens insbesondere entlang der Bebauung an der Mühlenstraße sowie im Bereich der Straßenzüge Post- bzw. Huntestraße bereits derzeit eine erhebliche Lärmvorbelastung durch den Verkehrslärm besteht, der die als Bewertungsmaßstab heranziehbaren Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für eine Reihe von Immissionsorten bereits heute teilweise deutlich überschreitet und dass künftig mit der Realisierung des Bauvorhabens Schlossgalerie insbesondere die dadurch verursachten Verkehrszunahmen zu weiteren

Verkehrslärmerhöhungen führen. Teilweise liegen bereits heute Belastungen über 72 dB(A)/tags bzw. 62 dB(A)/nachts vor, d.h. dass die Grenze des Zumutbaren im Kerngebiet bereits heute teilweise überschritten ist. Einzelheiten zur Immissionsbelastung ergeben sich aus den angeführten Lärmgutachten.

Die Größenordnung der Veränderungen der Verkehrslärmimmissionen bewegen sich allerdings mit Ausnahme der Immissionspunkte in der Ritterstraße, wo der Lärmgutachter eine Lärmerhöhung um 2,4 dB(A)/tags bzw. 1,2 dB(A)/nachts vorhersagt, und von zwei unmittelbar aneinander grenzenden Immissionspunkten im Einmündungsbereich Mühlenstraße/-Poststraße, wo im Erdgeschoss eine Lärmzunahme bis 1,3 dB(A)/tags prognostiziert worden ist, unterhalb von 1 dB(A). Eine Lärmerhöhung um weniger als 1 dB(A) wird vom Lärmgutachter als „nicht messbar“ bezeichnet. Der Lärmgutachter weist ferner darauf hin, dass erst eine Lärmzunahme von 3dB(A) von der Mehrzahl der Betroffenen als Änderung der Geräusch-Immissionssituation subjektiv wahrgenommen wird.

Die Lärmerhöhungen sind allerdings angesichts der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, insbesondere aber im Hinblick auf die festgestellten und prognostizierten Überschreitungen der Sanierungsgrenzwerte (72 dB(A)/tags bzw. 62 dB(A)/nachts in Kerngebieten) trotz der rechnerisch geringfügigen Erhöhung nicht als unerheblich einzustufen (vgl. auch die Abwägung unter Ziffer 15. zum Thema Lärm).

Die erheblichen festgestellten und prognostizierten Verkehrslärmbelastungen haben dazu geführt, dass passiver Schallschutz zum Schutz der vorgesehenen Wohnungen vorzusehen ist. Dieses wird im Durchführungsvertrag geregelt. Ferner soll durch einen begleitenden städtebaulichen Vertrag gesichert werden, dass diejenigen Grundstückseigentümer, für deren Grundstücke aufgrund der Prognosen des Lärmgutachters an der Bebauung entlang der Erschließungsstraßen Gesamtlärmpegel von mindestens 72 dB(A)/tags bzw. 62 dB(A)/nachts erwartet werden, die im Kerngebiet auf einen städtebaulichen Missstand hindeuten, Entschädigung für passiven Schallschutz erhalten, wenn Lärmerhöhungen in Folge des Vorhabens Schlossgalerie eintreten werden.

Diese Zusatzbelastungen sind angesichts der Vorteile des Centers für die Innenstadt wie für die Gesamtstadt hinnehmbar.

Im Hinblick auf die Feinstaubbelastung wurde ebenfalls ein Fachgutachten erstellt. Auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch den künftigen Zielverkehr Parkhaus Schlossgalerie werden keine Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub ausgelöst. Insofern sind keine unzumutbaren Auswirkungen auf die lufthygienische Situation zu erwarten, die eine Einschränkung der Wohnnutzung bedingen.

Die Stadt weist im übrigen darauf hin, dass derzeit mehrere Maßnahmen zur Durchmischung von Einzelhandel und Dienstleistungen mit Wohnen entsprechend dem Zielkonzept der Stadt durchgeführt werden. Dieses sind u.a. die Vorhaben in der Burgstraße und in den Heiligengeisthöfen.

3.9 Veränderungen des Vorhabens gegenüber dem Wettbewerb

Stellungnahmen:

Es werden die Veränderungen des Vorhabens gegenüber dem Wettbewerb kritisiert.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt. Gegenüber dem Wettbewerbsergebnis ergaben sich folgende Veränderungen:

Die Weiterentwicklung des Funktions- und Erschließungskonzeptes ergibt sich aus einer Konkretisierung der Objektplanung mit dem Vorhabenträger. Das Vorhaben wurde im Laufe

des Planungsprozesses weiter aufgrund der betrieblichen Erfordernisse konkretisiert und im Hinblick auf den Umgebungsschutz der benachbarten Baudenkmale optimiert.

Zum Nachweis der notwendigen und verträglichen Verkaufsfläche wurden die Ladenflächen im 2.OG für Großmieter (Nebenträume im 2.OG am Schlossplatz (Management, Personal) erweitert. Zur Durchmischung des Quartiers mit Wohnungen wurden 7 Maisonette-Wohnungen im 3.OG und 4.OG angeordnet. Für Lagerflächen wurde ein zusätzliches Geschoss westlich der Nord-Süd-Mall vorgesehen. Die notwendigen Technikzentralen wurden in das Vorhaben integriert.

Das Erschließungssystem der Parkebenen wurde verändert, um ca. 500 Stellplätze unterzubringen. Es erfolgte ein Einrücken der Wendelrampe an der Mühlenstraße, um den Verkehrsraum etwas aufzuweiten und den Aufenthaltsraum für Fußgänger zu verbessern.

Die Gebäudeflucht an der Poststraße wurde auf die historische Außenkante des Marstalls zurückgenommen. Wegen der veränderten Erschließung wurde die Gliederung der Fassade am Berliner Platz (2 statt 3 Treppenhäuser) geändert. Zur Reduzierung der Massenwirkung gegenüber dem Schloss erfolgte eine deutliche Vergrößerung des Rücksprungs für das 3.OG und 4.OG gegenüber der äußeren Flucht.

Die Fassadengestaltung wurde an die geänderten Grundrisse angepasst.

Die Maßnahmen an der Häusing wurden konkretisiert, ohne dass es zu wesentlichen Veränderungen führte.

Im Dachgeschoss am Kopfbau gegenüber der Lambertikirche wurde ein geneigtes Dach statt einem Staffelgeschoss wegen besserer Ensemblewirkung vorgesehen. Aus diesem Grunde erfolgte auch eine Reduzierung der Traufhöhe und eine deutliche Traufkantenausbildung gegenüber der Lambertikirche. Der Eingang wurde baulich zurückgenommen, die Öffnung verkleinert. Nach der Auslage wurden weitere Gespräche mit der Denkmalpflege geführt, die zu weiteren Änderungen geführt haben (Vergrößerung von Fassadenöffnungen zur Poststraße, Rücknahme des Technikgeschosses zur Poststraße, Glasfuge). Der Glasbau zwischen der Schlosswache und dem Neubau der LzO wurde im Ausführungsdetail zurückgenommen.

3.10 Gestaltungsvorschriften

Stellungnahmen:

Kritisiert wird, dass mit den Bebauungsplan-Entwürfen 18a und 18b die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Stadtzentrums Oldenburg außer Kraft gesetzt werden soll. Es fehlen begründende Hinweise und Festlegungen zur Materialwahl und Farbgebung.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen betreffen nur einen Teilbereich der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne und wurden zur Sicherung einer einheitlichen Regelung aufgehoben.

Die gestalterischen Belange können angemessen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden, da dieser projektbezogen ist und deshalb, auch in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag, eine auf das Vorhaben zugeschnittene gestalterische Lösung ermöglicht.

3.11 Berliner Platz/Schlossplatz

Stellungnahmen:

Das Verfügungsrecht über den Platz darf die Stadt nicht aus der Hand geben und somit der Vermarktung des künftigen Besitzers anheim stellen.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahme werden nicht berücksichtigt, die an das ECE-Vorhaben angrenzenden Platzflächen sind und bleiben öffentlich gewidmet und bleibt weitestgehend als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Platz“, im Verfügungsrecht der Stadt als Eigentümerin. Der in das LzO –Vorhaben integrierte Platzteil verbleibt im Eigentum der LzO und ist als private Verkehrsfläche öffentlich zugänglich und nutzbar. Der Platzteil wird im Zuge des Platzausbaus zusammen mit den anderen Flächen einheitlich gestaltet.

Stellungnahmen:

Es wird der Verbleib der Skulpturen auf den Plätzen angesprochen.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt, da sie nicht Gegenstand der Bebauungsplanverfahren sind.

Das Berliner Denkmal wird nach Abstimmung mit den Eigentümern der Urheberrechte an einen neuen Standort versetzt. Das PFL-Denkmal bleibt auf der Platzfläche erhalten..

4. Vorhaben- Auswirkungen auf den Einzelhandel

4.1 Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel

Stellungnahmen:

Von den Stellungnahmen werden Auswirkungen auf das Einzelhandelsgefüge der Innenstadt befürchtet. Der bereits jetzt zu verzeichnende Leerstand von Geschäften in der Innenstadt wird durch das Center noch vergrößert und somit die Verödung der Innenstadt vorantreiben. Als Negativbeispiel werden die bestehenden Passagen und Beispiele in anderen Städten aufgeführt. Die mittelständische Wirtschaft wird durch die Abwanderung von Kunden geschwächt werden. Außerdem wird eine Verlagerung der Fußgängerzone befürchtet. Zudem ist das Center für eine Stadt wie Oldenburg viel zu groß, da es bereits ein umfangreiches Angebot "auf der grünen Wiese" gibt. Voraussichtlich wird das Center auch weitere Filialisten anziehen, die aber schon jetzt in der Innenstadt ausreichend vertreten sind. Von mehreren Einwendern wird befürchtet, dass Besucher infolge der bequemen Parkraumsituation nur das Center besuchen und die Innenstadt aus diesem Grunde nicht mehr ausreichend frequentiert wird.

Es wird auf Aussagen im CIMA-Gutachten verwiesen, wonach das Center am Schlossplatz nur dann nicht schadet, wenn keine weiteren Verkaufsflächen in nennenswertem Umfang genehmigt werden. Diesem würden die geplanten Neuansiedlungen widersprechen. Zudem werden die Aussagen im Cima-Gutachten u.a. zur Verdrängungsquote, zur Kaufkraftverteilung und zum Stellplatzumschlag in Frage gestellt. Es wird auch die Anforderung nach einem weiteren Gutachten gestellt.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

In einem „Positionspapier Innerstädtische Einkaufszentren“ des DIFU vom April 2006 wird aufgeführt, dass für die Beurteilung der Integrationsfähigkeit des Centers solide Entscheidungsgrundlagen von besonderer Bedeutung sind. So müssen an die Verträglichkeitsgutachten hohe Maßstäbe gestellt werden, die realistisch und auf die konkrete Standortsituation ausgelegt sind. Es wird die Empfehlung ausgesprochen, einen Rahmenplan für die Innenstadt aufzustellen, um die stadträumlichen Auswirkungen und Perspektiven und die gewünschten innerstädtischen Entwicklungen zu entwickeln. Die Stadt Oldenburg hat mit ihrem Zielkonzept 2008 genau dies auf den Weg gebracht. Mit dieser Planung und den genannten Maßnahmenbündeln wird ein wesentlicher Beitrag zur Stabilisierung eines lebendigen und ökonomisch tragfähigen Stadtzentrums geschaffen.

Die Schlossgalerie wird eine Attraktivitätssteigerung für die gesamte Innenstadt werden. Die Zentralität der Stadt Oldenburg wird steigen, das geplante Parkhaus verbessert die Erreichbarkeit der Innenstadt. Davon profitiert die Innenstadt insgesamt, auch wenn nach den gutachterlichen Prognosen der CIMA nicht auszuschließen ist, dass im Bereich der Innenstadt die Teile tendenziell eher von dem Einkaufszentrum profitieren werden, die vergleichsweise näher an diesem Standort liegen. Die erwartete Attraktivität des Einkaufszentrums wird zu einer Stärkung der Kundenbindung im Bereich der Innenstadt führen. Damit verbindet sich auch die Erwartung, dass die Kunden, die das Einkaufszentrum aufsuchen, Koppelungsgeschäfte in den weiteren Einzelhandelslagen der Innenstadt wahrnehmen; natürlich setzt dies auch voraus, dass sich die Innenstadt auch im Übrigen ansprechend und kundenfreundlich präsentiert

Davon profitieren alle, denn durch die vermehrten Publikumsströme erhalten auch die vorhandenen und sich neu ansiedelnden Läden in der übrigen Innenstadt einen größeren Zuspruch und bessere Umsatzchancen. Die geplante Ansiedlung des Einkaufszentrums steht in engem Zusammenhang mit den übrigen Maßnahmen der Stadt, die im Zielkonzept 2008 erfasst sind, wie die Modernisierung der Fußgängerzone, die Sanierung des Burgstraßenviertels, die Neugestaltung des Waffenplatzes und die Förderung von Wohnen, Arbeiten und Kultur in der City. Durch das Vorhaben wird eine Erhöhung der Attraktivität für Gäste aus der Region erwartet.

Zudem wird erwartet, dass das Center einen Entwicklungsimpuls für die übrige Innenstadt auslöst, indem es Anstöße für private Investitionen gibt.

Oldenburg hat derzeit in der Fußgängerzone Leerstände in einem Umfang von 3 Prozent. Das ist vergleichsweise sehr wenig. Diese Leerstände haben nur zum Teil ihre Ursache in der momentanen Konjunktur- und Kaufkraftschwäche. Die zum Teil exorbitant hohen Mieten sind ein ebenso ein Problem wie der Strukturwandel der gewerblichen Lagen und die Bausubstanz. Hier wird die Konkurrenz einer Einkaufs-Galerie preisdämpfend wirken. Kaufleute, Dienstleister oder Gastronomen, die beim jetzigen Mietniveau passen müssen, haben dann wieder eine Perspektive in der Innenstadt.

Die Verträglichkeit des ECE-Centers für die vorhandenen Geschäfte in der Innenstadt wurde bereits durch das Lademann-Gutachten belegt, dies wird durch weitere Fachgutachten der CIMA bestätigt. Insofern haben bereits zwei unabhängige Gutachter das Vorhaben geprüft, so dass die Einholung eines weiteren Gutachtens wie von privater Seite angeregt, nicht erforderlich ist.

Das CIMA-Gutachten wurde in die Abwägung zum Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 18 a eingestellt. Hierbei wurde festgestellt, dass die Zentralität durch das Vorhaben um ca. 3% steigen wird. Die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens sind von Bedeutung, aber verträglich. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass insgesamt die Chancen überwiegen, da seitens der Stadt das Vorhaben mit dem „Zielkonzept Innenstadt 2008“ verbunden wird, dessen Umsetzung zu einer erheblichen Steigerung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität der

Innenstadt führen sollte. Das Vorhaben ergänzt die Oldenburger Innenstadt um einen Betriebstyp, der bisher noch nicht vertreten ist. Das geplante Center hat mit den bereits bestehenden (und zum Teil wegen konzeptioneller Mängel notleidenden) Oldenburger Passagen nichts gemeinsam. Das Center kann der Innenstadt neue Kundengruppen erschließen. Insbesondere Kunden mit hoher Convenience-Neigung werden durch das Center angezogen. Ein Center verfügt über viele Qualitäten einer Innenstadt nicht, aber es ist warm und trocken und mit kurzen Wegen zwischen Parkhaus und Läden ausgestattet. Damit ergänzen sich die Stärken von Innenstadt und Center und führen zu einem Austausch von Kundenströmen.

Das Planvorhaben kann dazu beitragen, die Kaufkraftbindungsquoten insbesondere in der Region zu erhöhen und der oberzentralen Funktion besser gerecht zu werden. Es verfügt aber alleine nicht über die kritische Masse, um das Einzugsgebiet Oldenburgs zu vergrößern. Wegen der geringen Größe wird es auch den Charakter der Innenstadt nicht dominieren, sondern nur ergänzen. Dies ist ein wichtiger Aspekt seiner Verträglichkeit. Eine Ausweitung des Einzugsgebietes auf seine historische Ausdehnung ist überhaupt schwer zu erreichen, am ehesten mittels einer durchgreifenden Qualitätssteigerung der gesamten Innenstadt auf betrieblicher und stadträumlicher Ebene. Dazu kann das Center wichtige Impulse geben.

Das Shopping-Center kann den Anteil der Verkaufsfläche der Innenstadt an den vorhabenrelevanten Sortimenten und den Anteil der Umsätze erhöhen. Es trägt so dazu bei, die „kritische Masse“ der Innenstadt zu erhöhen, die benötigt wird, um im Vergleich mit den sonstigen Flächen im Stadtgebiet ein attraktives und wettbewerbsfähiges Angebot vorzuhalten.

Der Strukturwandel in der Innenstadt und im Einzelhandel, der sich heute längst in der Abwertung von Nebenlagen und im trading-down von Abschnitten der Haupteinkaufslagen manifestiert, würde sich auch ohne Centeransiedlung fortsetzen und ist nur durch gemeinsame Anstrengungen aller innenstadtrelevanten Akteure zu überwinden. Zu diesen gemeinsamen Aktionen und zu Investitionen hat aber gerade die subjektiv empfundene „Bedrohung“ durch das Center beigetragen.

Eine Centeransiedlung wird Wettbewerbsdruck erhöhen, dafür werden aber auch früher Spielräume für neue Nutzungsformen und Funktionen der Innenstadt entstehen, über die sich Oldenburg künftig profilieren kann. Die Betrachtung eines Szenarios ohne Shopping-Center unter linearer Fortschreibung der leicht negativen Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass vielen Unternehmen in Oldenburg aus eigenem Antrieb der Impuls für Aufwertungs- und Erneuerungsinvestitionen fehlt.

Auch die Angebotsform eines Shopping-Centers würde speziellen Besuchergruppen im Mix der Innenstadt fehlen, weshalb diese nicht an Oldenburg gebunden werden könnten.

Die Befürchtung negativer Auswirkungen auf das Einzelhandelsgefüge wird somit seitens der Stadt nicht geteilt, vielmehr werden die o.g. positiven Auswirkungen erwartet. Eine teilweise Verschiebung von Lagequalitäten durch Frequenzverlagerungen wird voraussichtlich eintreten. Einzelne Lagen, die heute bereits kritische Entwicklungen zeigen, werden sich jedoch auch mit der Centeransiedlung nicht verbessern lassen und künftig vor allem Standort für (Laden-) Handwerk und Dienstleistungsnutzungen sein.

Das Center ist städtebaulich vor allem durch die Anbindung an die Marktseite und an die Häusing gut an die Innenstadt angebunden. Die Befürchtung, dass sich der Besucherstrom aufgrund der Parkraumsituation künftig auf das Center konzentriert und zu einer Verödung der Innenstadt führt, wird daher nicht geteilt. Zudem kommen viele Besucher mit dem Fahrrad und zu Fuß sowie aus verschiedenen Stadtteilen und werden daher die Innenstadt wie bisher aus unterschiedlichen Richtungen frequentieren, was die Belebung der Innenstadt erhält. Im übrigen werden an weiteren Standorten Großgaragen gebaut oder geplant und so die Parkraumsituation in der Innenstadt insgesamt wie in Teilbereichen verbessert.

4.2 Verträglichkeit mit der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsvorhaben in Oldenburg

Stellungnahmen:

Bei weiteren Objekten, wie zum Beispiel Famila, Ikea, ehemaliger VFB-Platz, kommen weitere erhebliche Verkaufsflächen hinzu, was voraussetzt, dass die Kaufkraft in Oldenburg und angrenzenden Gemeinden gewaltig steigen muss. Ein solcher Zuwachs ist jedoch nicht zu erwarten. Es wird auf die Aussage im Verträglichkeitsgutachten Bezug genommen, dass das Center am Schlossplatz nur dann nicht schadet, wenn keine weiteren Verkaufsflächen in nennenswertem Umfang genehmigt werden. Die geplanten Neu- bzw. Ergänzungsansiedlungen würden dieser Aussage widersprechen.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Einzelne geplante Vorhaben unterliegen jeweils einer Gesamtschau im Stadtgebiet. Die Verträglichkeit des Centers mit den vorhandenen oder aktuell geplanten Einzelhandelsnutzungen wie Famila ist nachgewiesen. Weiter geplante Neuansiedlungen müssen sich hinsichtlich der Verträglichkeit an dem Center orientieren und die Gesamtverträglichkeit jeweils nachweisen.

Darüber hinaus gibt es ein Einzelhandels-Entwicklungskonzept, das die Stadt kontinuierlich fortschreibt. Anfang des Jahres 2005 ist ein Arbeitskreis zur Fortschreibung des Einzelhandels-Entwicklungskonzeptes gebildet worden, dem Vertreter der Wirtschaftsverbände, des Handels, der Politik und der Verwaltung angehören. Unterstützt wurde der Arbeitskreis durch die CIMA. In insgesamt sieben Sitzungen wurden die aktuellen bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadt beraten und darüber hinaus die Ansätze der Fortschreibung des Einzelhandels-Entwicklungskonzeptes erörtert. Diese Leitlinien, insbesondere für die Entwicklung des Innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels, sind gegliedert nach unterschiedlichen Handelslagen, denen entsprechend ihrer folgende Aufgaben unterschiedliche Zielsetzungen zugeordnet werden:

Zielsetzung für die Innenstadt ist die Stärkung des wichtigsten Einkaufsbereichs der Stadt zur Deckung des höherwertigen Bedarfs (zentrenrelevante Sortimente). Hier soll grundsätzlich keine Beschränkung der Verkaufsflächen und Sortimente erfolgen.

Im konkreten Fall des geplanten Vorhabens der ECE erfolgt jedoch eine Beschränkung des Sortiments Bekleidung und Wäsche auf maximal 8.500 m² Verkaufsfläche.

Für die weiteren Handelslagen wurden im Einzelhandels-Entwicklungskonzept folgende Zielsetzungen getroffen.

Die Fachmarktzentren befinden sich in Wechloy, am Stubbenweg und in Kreyenbrück sowie an der Nordstraße/Emsstraße. Zielsetzung ist, keine weiteren Fachmarktzentren zuzulassen, aber die vorhandenen Zentren zu modernisieren. Es erfolgt keine wesentliche Erweiterung der Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente. Die planungsrechtliche Beordnung der Standorte erfolgt durch Bebauungspläne, wobei jeweils die Verträglichkeit nachzuweisen ist.

Stadtteilzentren sind in Ofenerdiek, an der Hauptstraße und am Osternburger Markt vorhanden. Zielsetzung ist die Stärkung der Stadtteilzentren durch Ansiedlung weiteren Einzelhandels. Die Zulassung von großflächigen Vollversorgern bedarf einer Prüfung der Verträglichkeit. Für innenstadtrelevante Sortimente in Läden ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche für auf 200 m² vorgesehen.

Versorgungszentren befinden sich in Bereich Alexanderstraße-Nord, Alexanderstraße-Süd, Bloherfelder Straße, Westkreuz, Edewechter Landstraße, Hundsmühler Straße, Nadorster Straße, Donnerschweer Straße und im Kreyenzentrum. Zielsetzung ist die Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktion durch Standortbindung großflächiger Vollversorger.

Die Zulassung von großflächigen Vollversorgern bedarf einer Prüfung der Verträglichkeit. Für innenstadtrelevante Sortimente in Läden ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche für auf 200 m² vorgesehen. Die Standorte Alexanderstraße-Nord (VWG-Gelände) und Donnerschweer Straße (ehemaliger VfB-Platz) sind von der CIMA als verträglich beurteilt worden und fügen sich in das Einzelhandelsentwicklungskonzept ein.

Für die Einzellagen von 34 Verbrauchermärkten/Discountern außerhalb der Zentren ist Ziel der Stadt, die Nahversorgung (auch fußläufig) sicherzustellen. Die Expansion der jeweiligen Standorte soll eingeschränkt bzw. eingefroren werden. Zentrenrelevante Sortimente sind weitgehend auszuschließen. Es sollen drei neue Nahversorgungsstandorte in Etzhorn, an der Edewechter Landstraße und in Krusenbusch geschaffen werden.

Im übrigen Stadtgebiet verfolgt die Stadt das Ziel, in Industrie- und Gewerbegebieten Einzelhandel nur in Verbindung mit gewerblicher Nutzung zuzulassen. In Misch- und Kerngebieten können Einzelhandelsbetriebe bis 200 m² Verkaufsfläche entlang der Hauptverkehrsstraßen im Einzelfall zugelassen werden. In Wohngebieten sind Läden bis 100 m² Verkaufsfläche im Einzelfall zulässig.

In der weiteren Ausarbeitung des Einzelhandels-Entwicklungskonzeptes werden die genannten Zielsetzungen konkretisiert, so dass eine Umsetzung, insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung, möglich wird.

Des Weiteren hat die CIMA GmbH im Mai 2006 eine ergänzende Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten 2004 erstellt, da seit der Fertigstellung des Gutachtens in Oldenburg zum einen neue Einzelhandelsbetriebe eröffnet haben und zum anderen zahlreiche Planvorhaben diskutiert werden. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen wurde geprüft, ob sich die Beurteilung des Shopping-Centers grundsätzlich und gravierend verändert hat.

Die Einschätzungen basieren auf der Fortschreibung der 2004 erhobenen und ermittelten Daten unter Ergänzung der flächenintensiven, der CIMA bekannt gewordenen Veränderungen.

In die ergänzende Untersuchung wurden die bereits realisierten Ansiedlungen von Möbel Buss, von Lidl Melkbrink und von Plus Wehdestraße eingestellt. Darüber hinaus wurden die Vorhaben berücksichtigt, die planungsrechtlich realisierbar sind und deren Realisierung als wahrscheinlich anzusehen ist wie die geplanten bzw. möglichen Erweiterungen am Standort Wechloy. Alle übrigen Vorhaben, die im Arbeitskreis diskutiert wurden, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beschlossen und können folglich nicht einbezogen werden.

Weitere Planungen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt zwar in der Diskussion sind, deren Realisierung jedoch noch nicht absehbar ist (z.B. Kaufland und IKEA werden im Gesamtzusammenhang im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sowie im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanverfahren betrachtet.

Die ergänzende Stellungnahme der CIMA führte zu folgendem Ergebnis:

Die sich verändernde Einzelhandelssituation in der Außenstadt von Oldenburg könnte dazu führen, dass die Ansiedlung des Shopping-Centers in der Innenstadt - für sich genommen - leicht verringerte Auswirkungen nach sich zieht, als dies im Gutachten aus dem Jahr 2004 prognostiziert und dargelegt wurde. Es ist anzunehmen, dass die Verdrängungswirkung durch das Shopping-Center sich in geringem Umfang von der Innen- auf die Außenstadt verlagert. Die Beeinträchtigung der Innenstadt würde nominell geringer.

Dieser zunächst positiv scheinende Effekt gilt jedoch nur bei einer isolierten Betrachtung der Ansiedlung des Shopping-Centers. Es muss berücksichtigt werden, dass bereits durch die Ansiedlung von Möbel Buss und die Veränderungen in Wechloy negative Auswirkungen auf die Innenstadt entstehen/entstanden sind und dort Verdrängungseffekte ausgelöst werden.

Die Ansiedlung des Shopping-Centers träge folglich auf eine bereits geschwächte Innenstadt. Das zeigt aber lediglich, dass nicht das Shopping-Center, sondern die weiterhin kaum gebremste Entwicklung außerhalb der Innenstadt zu den Herausforderungen der Handels- und Stadtentwicklung in Oldenburg zählt. Zur Sicherung einer intakten Innenstadt sollten ca. 1/3 der gesamtstädtischen Verkaufsflächen in der Innenstadt vertreten sein. Dieses Ziel will die Stadt mit der Ansiedlung des Einkaufszentrums erreichen.

4.3 Auswirkungen auf das Umland

Stellungnahmen:

In den Stellungnahmen werden Auswirkungen auf die Grund- und Mittelzentren im Umland angesprochen.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Ferner sind durch CIMA auch die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des Einkaufszentrums auf ausgewählte Grundzentren in der Region gutachterlich überprüft worden. Die Grundzentren, die gutachterlich untersucht wurden, sind exemplarisch ausgesucht worden, um eine Abschätzung der Auswirkungen auf die Grundzentren im Einzugsbereich zu erhalten. Die prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten zeigen, dass mit städtebaulich relevanten Auswirkungen, die im Rahmen der Abwägung Anlass zu einer geänderten Planung geben könnten, nicht zu rechnen ist.

Die Auswirkungen auf das Umland (regionale Verträglichkeit) wurden ebenfalls durch ein Gutachten von der CIMA geprüft. In der Verträglichkeitsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben hinsichtlich seiner Verdrängungswirkung auf den Oldenburger Einzelhandel verträglich ist. Die Verdrängungsquote liegt unter den kritischen Werten von 10 %. Auch die städtebaulichen Auswirkungen sind als verträglich anzusehen. Das Vorhaben wird in das Zielkonzept 2008 für die Einzelhandelsentwicklung in Oldenburg funktional und stadträumlich eingebunden.

Der Gutachter hat im Hinblick auf die über das Stadt hinausgehenden Auswirkungen festgestellt, dass das geplante Einkaufszentrum verträglich ist.

Im Nahmarktgebiet (Landkreis Wesermarsch, Oldenburg, Ammerland, Teile des Landkreises Cloppenburg) ergibt sich eine Verdrängungswirkung von insgesamt 4,3 Prozent. Für die Innenstädte wurden dabei Verdrängungsquoten zwischen 3,1 und 6,3 Prozent ermittelt. Im Fernmarktgebiet (Teile des Landkreises Vechta, Cloppenburg, Emsland, Friesland und Wittmund) ergibt sich eine Verdrängungswirkung in Höhe von 1,5 Prozent erreicht; wobei sich die Verdrängungsquote der Innenstädte zwischen 0,8 und 2,3 Prozent bewegt. Somit wird in den angrenzenden Marktgebieten die kritische Verdrängungsquote von 10 % deutlich unterschritten.

Erst bei der Betrachtung der einzelnen Warengruppen werden Umverteilungsquoten sichtbar, die als abwägungsrelevant anzusehen sind, insbesondere in der Branche Bekleidung und Wäsche. In nahezu allen Innenstädten der Zone 2 beträgt die Verdrängungsquote dabei über 7 Prozent, in der Gemeinde Bad Zwischenahn sogar 10,1 Prozent. Die Verdrängungsquote in Bad Zwischenahn für dieses Sortiment liegt somit über der kritischen Grenze von 10 %.

Verdrängungen durch Wettbewerb sind nicht grundsätzlich unzulässig. Jede Geschäftsausweitung führt zu Verdrängungseffekten und ist wesentlicher Bestandteil des wettbewerbsorientierten Wirtschaftssystems. Unzulässig werden Verdrängungen nur, wenn sie intakte Versorgungsstrukturen zerstören. Ein einzelbetrieblicher Schutz ist mit dem Beeinträchtigerungsverbot nicht verbunden.

Die Höhe einer unzulässigen Verdrängung ist im Einzelfall zu beurteilen. Damit führt eine Verdrängungsquote nicht zu einer Unzulässigkeit, wenn sie in der Größenordnung um 10% liegt. Hierzu liegen höchstrichterliche Entscheidungen vor. Dabei gibt es deutliche Abweichungen hinsichtlich der anzunehmenden Schädigungsgrenze, die deutlich machen,

dass eine starre Grenze (z.B. 10%) noch kein Kriterium für eine (Un)Zulässigkeit darstellt. Vielmehr ist bei relativ hoher Verdrängungsquote besonders gewissenhaft abzuwägen. Hierbei sind i.d.R. gemeinwirtschaftliche Interessen über betriebsindividuelle Einzelinteressen zu stellen.

Die Verdrängungsquote in Bad Zwischenahn ist aus Sicht des Gutachters vor dem Hintergrund der ansonsten verträglichen Effekte des Vorhabens zu akzeptieren.

Der Gutachter geht davon aus, dass die Verdrängungswirkung in einer einzelnen Branche nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen in den jeweiligen Innenstädten führt, so dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und deren Versorgungsstrukturen in den untersuchten Mittelzentren durch das Vorhaben nicht gefährdet sind.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass der Stadt Oldenburg als einziges Oberzentrum in der Region eine wesentliche Versorgungsfunktion im aperiodischen Bedarf zukommt. Für die Sicherung des Oberzentrums ist es wichtig, alle Betriebstypen vorzuhalten.

Ein Einkaufszentrum ist bisher in Oldenburg noch nicht vorhanden. Damit die Stadt Oldenburg ihre Position im Wettbewerb mit anderen Oberzentren sichern kann, sollte dieser Betriebstyp in Oldenburg angesiedelt werden. Sowohl in Bezug auf die geplante Verkaufsfläche von 15.300 m² als auch bezüglich des Warensortimentes wird die Stadt Oldenburg ihrer raumordnerischen Funktion durch die Ansiedlung des Shopping-Centers gerecht. Der Standort des geplanten Shopping-Centers erfüllt zudem die Anforderung des NROG, Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zuzulassen.

Die Stadt kommt im Rahmen ihrer Abwägung – und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsgutachtens, zu der Auffassung, dass das geplante Vorhaben eines Einkaufszentrums mit den Belangen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Stadt geht davon aus, dass das Vorhaben die oberzentrale Funktion der Stadt Oldenburg stärkt und Entwicklungsperspektiven für die gesamtstädtische Wirtschaft gibt. Neben den positiven versorgungsstrukturellen Auswirkungen räumt die Stadt auch den positiven städtebaulichen Auswirkungen ein hohes Gewicht ein. Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben aufgrund der Innenstadtlage und der integrierten Lage sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit hinsichtlich des Angebots und der Größe als positiv zu bewerten. Durch die Umsetzung der Planung wird das Schlossumfeld in Anlehnung an historische Bezüge neu geordnet und aufgewertet. Die Stadt erwartet hierdurch eine höhere Frequentierung und Belebung dieses städtebaulich bedeutsamen Bereichs. Insgesamt erwartet sich die Stadt eine Entwicklung, die mehr Zentralität und Urbanität sichert. Die geplante Ansiedlung des Einkaufszentrums steht in engem Zusammenhang mit den übrigen Maßnahmen der Stadt wie die Modernisierung der Fußgängerzone, die Sanierung des Burgstraßenviertels, die Neugestaltung des Waffenplatzes und die Förderung von Wohnen, Arbeiten und Kultur in der City. Durch das Vorhaben wird eine Steigerung der Zentralität und der Erhöhung der Attraktivität für Gäste aus der Region erwartet. Zudem wird erwartet, dass das Center der bisherigen Entwicklung in übrige Innenstadt mit Investitionsrückständen entgegenwirkt.

4.4 Grundsätzliches zum CIMA-Gutachten

Stellungnahmen:

Es wird kritisch Stellung genommen zur angewandten Methodik des CIMA Gutachtens. Die Stellungnahmen beziehen sich auf die Daten zur Flächenproduktivität des Shopping-Centers, zur Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe, zur Definition des Begriffes Verkaufsfläche, auf die Darstellung des Rechenweges für die Verträglichkeitsanalyse, auf Abgrenzung der Innenstädte in den Mittel- und Grundzentren und die Methodik der Einzelhandelserhebung in den Mittel- und Grundzentren. Außerdem würde eine

summarische Betrachtung von Galeria Kaufhof, der Häusing und dem Shopping-Center fehlen.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt, da die im Gutachten angewandte Methodik korrekt ist.

Flächenproduktivität des Shopping-Centers

Für das Shopping-Center in der Innenstadt von Oldenburg wird eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 3.922 Euro je m² Verkaufsfläche zugrunde gelegt. Als Maßstäbe der Bewertung des Vorhabens wurden Vergleichswerte der Betriebsberatung im Einzelhandel der BBE Handelsberatung München und von Erfa-Gruppen des Handels herangezogen. Zur Einschätzung der spezifischen Situation in der Region und insbesondere in Oldenburg lagen der CIMA GmbH Echtzahlen von Einzelhandelsbetrieben in Oldenburg und an anderen Standorten in der Region vor. Anhand dieser Echtzahlen und der Vergleichswerte wird die individuelle Wettbewerbssituation in den einzelnen Branchen und damit die Chance neuer Anbieter, Umsätze zu generieren, bewertet. Die zugrunde gelegte Umsatzerwartung des Shopping-Centers berücksichtigt sowohl die Größe, die Gesamtkonzeption und damit die Attraktivität des Centers insgesamt.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Shopping-Centers der ECE Projektmanagement GmbH kann bei der Einschätzung eines Vorhabens keine Hilfestellung leisten, da sie weder die spezifische Konzeption des Centers für Oldenburg noch die regionale und lokale Situation berücksichtigt.

Für die Ermittlung der Flächenproduktivität ist der für das Center realistischerweise zu erwartende Branchenmix entscheidend. Das Shopping-Center in Oldenburg ist auch in seiner Gesamtgröße nicht mit dem Durchschnitt der Center der ECE vergleichbar: Sie beträgt laut EHI Euro-Handelsinstitut 27.700 m² (Stand 2004). Je größer ein Center ist, desto höher ist auch seine Attraktivität. Dies hat direkte Auswirkungen auf die erzielbare Flächenproduktivität. Das Konzept der ECE sieht generell eine kleinteilige Ladenstruktur und einen umfangreichen Branchenmix im Center vor, großflächige Elektrofachmärkte sind bereits im CCO und in Wechloy ansässig und somit im Center nicht zusätzlich zu erwarten.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität berücksichtigt zudem nicht die regionalen Disparitäten in Deutschland. Shopping-Center in Ballungsräumen, insbesondere in Süddeutschland, erzielen Flächenproduktivitäten, die deutlich über den angeführten 5.000 Euro je m² liegen.

Der vorhandene Einzelhandelsbestand der Innenstadt von Oldenburg (und somit die spezifische lokale Situation) ist zum Teil durch sehr hohe Flächenproduktivitäten gekennzeichnet, so dass das Center in den Wettbewerb mit einem sehr umsatzstarken Einzelhandel tritt. Dieser ausgeprägte Wettbewerb führt dazu, dass es ein Center im Vergleich zu anderen Städten schwerer haben wird, starke Umsätze zu generieren.

Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe

Ebenso wie für die Bewertung des Shopping-Centers wurde für die Einschätzung der Leistungsfähigkeit des bestehenden Einzelhandels auf Vergleichswerte der Betriebsberatung im Einzelhandel der BBE Handelsberatung München und von Erfa-Gruppen des Handels zurückgegriffen. Zur Einschätzung der spezifischen Situation in der Region und insbesondere in Oldenburg lagen der CIMA GmbH Echtzahlen von Einzelhandelsbetrieben in Oldenburg und anderen Standorten in der Region vor (siehe oben).

Definition des Begriffes Verkaufsfläche

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 24. November 2005 zwei Urteile verkündet, die für die Abgrenzung der Verkaufsfläche und den Umgang mit großflächigen

Einzelhandelsbetrieben von Bedeutung sind (BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 10.04). Demnach ist neben der Kassenzone, in der sich die Kassen und Durchgänge befinden, auch die „Pack- und Entsorgungszone“ (definiert als die Fläche, die der Kunde vor dem Betreten des abgetrennten Verkaufsbereiches und nach Verlassen der Kasse durchläuft) in die Verkaufsfläche einzubeziehen. Die Funktion der „Pack- und Entsorgungszone“ wird definiert als „Fläche, in der er (der Kunde) die Waren einpacken, Verpackungsmittel entsorgen und sich zum Ausgang begeben kann“.

Diese Funktion übernimmt die Mall eines Shopping-Centers nicht. Das Urteil selbst enthält keine Aussagen darüber, wie die Verkehrswege innerhalb eines Shopping-Centers zu behandeln sind.

Nach Auffassung der CIMA GmbH erfüllt die „Ladenstraße“ die gleiche Funktion wie eine Straße im öffentlichen Raum, die nicht Bestandteil der Verkaufsfläche der angrenzenden Betriebe ist. Etwas anderes ergibt sich nicht aus der Rechtsprechung.

Summarische Betrachtung der Galeria Kaufhof, der Häusing und des Shopping-Centers

Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 14.04) trifft auch eine Aussage darüber, unter welchen Voraussetzungen benachbarte Betriebe zusammenzurechnen sind.

Demnach ist eine Verkaufsstätte dann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb, „wenn sie selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann“. Hierfür müsse die Verkaufsstätte einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben sowie unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.

In Bezug auf die Galeria Kaufhof sind diese Kriterien erfüllt. Der Betrieb wird auch nach dem Bau des Shopping-Centers über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume verfügen und unabhängig vom Center öffnen und schließen können. Die beiden Vorhaben können folglich nicht als ein Betrieb betrachtet werden.

Die in der Häusing geplante Nutzung (über deren Art zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht keine Aussage getroffen werden kann) führt zu einer Belebung und damit zu einer verbesserten Verbindung zwischen dem Shopping-Center und der Innenstadt.

Berechnung der Verdrängungswirkung

Die Berechnungen zur Ermittlung der Umsatzherkunft und der Umsatzumverteilung erfolgen mit Hilfe eines Computersimulationsmodells, das auf dem sogenannten Huff-Modell basiert (David Huff: Defining and estimating a trading area). Dabei handelt es sich um ein Gravitationsmodell, mit dessen Hilfe prognostiziert wird, mit welcher Wahrscheinlichkeit ein Verbraucher im Untersuchungsraum seinen Bedarf am betrachteten Standort (in diesem Fall Oldenburg) decken wird.

Für den Aufbau und die Berechnung mit Hilfe des Computermodells sind zahlreiche Einflussfaktoren von Bedeutung:

- Angebotsqualität und Attraktivität des Einzelhandels aller Standorte im Untersuchungsgebiet: Die Attraktivität des Einzelhandels eines Standortes ist abhängig von der Verkaufsfläche und den vor Ort erzielten Umsätzen, aber auch von der Struktur und der Qualität des Angebotes sowie der Gesamtattraktivität des Standortes (z.B. unter städtebaulichen oder verkehrlichen Aspekten, Existenz von Magnetbetrieben). Während die quantitative Betrachtung objektiv ist, unterliegen die qualitativen Faktoren der Bewertung durch den Gutachter.
- Branchen- und Sortimentsschwerpunkte konkurrierender Einkaufsorte: Für die Abschätzung der Auswirkungen eines Planvorhabens sind insbesondere der Branchen- und Sortimentsschwerpunkt von Bedeutung, anhand derer sich Überschneidungen im Angebot und damit direkte Konkurrenzen zwischen zwei Standorten ablesen lassen.

- Zeitdistanzen, räumliche Orientierungsmuster: Sowohl die Entfernung als auch die Schwierigkeit, einen Standort aufzusuchen, haben Einfluss auf das Verhalten der Kunden und somit die Kaufkraftströme. Neben der räumlichen Entfernung spielt folglich auch die Attraktivität der Verkehrsanbindung eine entscheidende Rolle.
- Sonstige geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren.

Aufbauend auf diesen Input-Faktoren werden in einem mehrstufigen, iterativen Verfahren bestehende und künftige Kaufkraft- und Umsatzströme prognostiziert und dargestellt. Um die Umsatzherkunft eines geplanten Vorhabens zu ermitteln, wird dieses Vorhaben in das Modell integriert. Dabei sind die gleichen Einflussfaktoren wie bei bestehenden Einzelhandelsstandorten (Angebot, Attraktivität des Vorhabens, Erreichbarkeit etc.) zu berücksichtigen. Mit Hilfe dieser Simulation können Veränderungen der Kaufkraftströme dargestellt und quantifiziert werden, so dass sich daraus Kaufkraftumlenkungen ableiten lassen und Verdrängungseffekte berechnet werden können.

Neben quantitativ erfassbaren Faktoren fließen in die Berechnung in bedeutendem Umfang empirische Erfahrungswerte mit ein. Sie resultieren aus jahrelanger Beratungstätigkeit, intensiver Zusammenarbeit mit Einzelhändlern, Kammern und Verbänden und dem Datenverbund zwischen der CIMA und der BBE Handelsberatung, einer der beiden führen Unternehmensberatungen für den deutschen Einzelhandel.

Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche in den Mittel- und Grundzentren

Um die Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche in den Mittel- und Grundzentren zu untersuchen, müssen diese zunächst abgegrenzt werden. In der Regel wird die „Innenstadt“ einer Stadt oder Gemeinde als Zentraler Versorgungsbereich eingestuft, eine Stadt oder Gemeinde kann jedoch auch mehrere Zentrale Versorgungsbereiche haben (vgl. Berkemann, Halama, 2005: „Erstkommentierung zum BauGB 2004“, S. 361). Laut bisheriger Rechtsprechung können sich Zentrale Versorgungsbereiche ergeben aus

- bestehenden Bauleitplänen, d.h. auf die Darstellung in B-Plänen, insbesondere aber auch auf die Darstellung im Flächennutzungsplan,
- Raumordnungsplänen/Regionalplänen, die als Ziel der Raumordnung im Sinne des § 3, 2 ROG festgelegt werden können und/oder
- der Situation vor Ort (d.h. im Wesentlichen aus dem vorhandenen Einzelhandelsbestand).

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen und wie dieser abzugrenzen ist, legt die CIMA die folgende Bewertungsmaßstäbe an:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes/Umfang der bestehenden Versorgungsfunktion,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes,
- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur,
- Städtebaulich integrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit).

Anhand dieser Kriterien wurden die Zentralen Bereiche der Mittel- und Grundzentren in der Region abgegrenzt und der dortige Einzelhandel erfasst.

Methodik der Einzelhandelserhebung in den Mittel- und Grundzentren

In den Zentralen Versorgungsbereichen der Mittel- und Grundzentren wurde der vollständige Einzelhandel erhoben (Seite 13 des Gutachtens zur regionalen Verträglichkeit vom 20. Februar 2006): „Da die Attraktivität eines Standortes von seinem gesamten Einzelhandelsangebot abhängig ist (Branchenmix, Gesamtausstattung etc.), werden sowohl Angaben zur Gesamtverkaufsfläche und zum Gesamtumsatz der Innenstadt als auch zur

vorhabenrelevanten Verkaufsfläche und den jeweiligen Umsätzen gemacht, da nur diese für die Analyse der Auswirkungen durch das Shopping-Center von Relevanz sind.“

Bei der Darstellung der einzelnen Städte werden jeweils die gesamte Verkaufsfläche sowie die vorhabenrelevante Verkaufsfläche der Innenstadt aufgeführt.

5. Weitere Maßnahmen zur Attraktivierung der Innenstadt

Stellungnahmen:

Es werden alternativ andere Maßnahmen zur Verbesserung der Innenstadt gefordert.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt, da Maßnahmen zur Verbesserung der Innenstadt bereits vorgesehen sind.

Die Stadt hat im „Zielkonzept Innenstadt 2008“ vielfältige Maßnahmen zur Verbesserung der Innenstadt entwickelt, zu denen auch die Neuordnung des Quartiers zwischen Mühlenstraße und Schlossplatz durch das Center und die Umgestaltung des Schlossplatzes selbst gehört. Zusätzlich sind folgende Maßnahmen bereits erfolgt bzw. in den nächsten Jahren vorgesehen:

- Neugestaltung der Fußgängerzone
- Sanierung des Burgstraßenviertels
- Erneuerung des Beschilderungssystems
- Aufwertung des Waffenplatzes und weiterer städtischer Plätze
- Umgestaltung des Lappans und der Staulinie
- Erneuerung des Parkleitsystems
- Attraktivierung der Passagen
- Überwindung der Trennung von Altstadt und Wallanlagen
- Erschließung neuer Altstadtwege
- Entwicklung des Bahnhofsviertels zu einem attraktiven Innenstadtquartier
- Entwicklung des östlichen Stadthafens
- Projekt Küchengarten im Schlossgarten
- Verbesserung des Busliniennetzes
- Förderung des Fahrradverkehrs in der Innenstadt,
- Förderung des Wohnens in der Innenstadt,
- Sichere und saubere Stadt, u.a. durch gut ausgeleuchtete Straßenräume
- Beleuchtungsmaßnahmen zur Herausstellung von besonderen Situationen
- Schaffung von Spielmöglichkeiten für Kinder in der Fußgängerzone

6. Verkehr

6.1 Verkehrliche Anbindung

Stellungnahmen:

Es wurden Stellungnahmen zur verkehrlichen Anbindung vorgebracht, die sich größtenteils auf das Verkehrsgutachten der IVV beziehen. Die Verkehrsführung stadtein- und stadtauswärts ist schon heute völlig unzureichend geregelt. Die Verkehrsprobleme für die Innenstadt durch die Zunahme von fließendem, ruhendem und Parksuchverkehr werden bei Realisierung des ECE deutlich verschärft.

Durch die Verkehrsanbindung zum Center werden Staus befürchtet, insbesondere im Bereich der Zufahrtsrampe, aber auch am Stautorkreisel. Durch den Kreuzungsverkehr in den Parkhäusern des ECE-Centers und der Galeria Kaufhof sowie durch die gemeinsame Andienung werden Konflikte erwartet. Der Rückstau zum Kaufhof-Parkhaus reicht heute schon bis in die Poststraße. Der geplante Vollausbau einer Rechtsabbiegerspur der Poststraße in die Mühlenstraße ist zur Entwirrung des in die Mühlenstraße fließenden Verkehrs ungeeignet. Von einigen Einwendern wird kritisiert, dass die Verkehrsströme in der Poststraße nicht richtig betrachtet wurden, im Hinblick auf den Rückstau am Berliner Platz. Auch wurde die Umdrehung der Zufahrt beim Kaufhof Galeria angesprochen. Auch durch die Müllentsorgung in der Sammelstelle im Basement werden Probleme erwartet, wenn die Abfuhr gleichzeitig mit dem Parkhausverkehr erfolgt.

Durch eine zusätzliche Zu- und Abfahrt über den Schlossplatz/die Schlossstraße könnte nach Auffassung der Einwender eine Entflechtung der Verkehrserschließung herbeigeführt werden, für die nur eine Tiefgarage in Frage kommt. Außerdem wird eine unterirdische Verkehrsführung im Bereich der Poststraße angeregt.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Die verkehrlichen Auswirkungen durch das Center wurden durch das Gutachten der Ingenieurgesellschaft IVV 2 hinreichend untersucht. Aufgabenstellung war, eine verkehrsgerechte Anbindung des Centers zu entwickeln und den Nachweis der zukünftigen reibungslosen Abwicklung des Verkehrs zu erbringen. Grundlage bildeten eigene Verkehrsbeobachtungen des IVV sowie eine aktuelle Verkehrserhebung der Stadt Oldenburg (Knoten Poststraße/ Mühlenstraße/ Huntestraße/Amalienstraße) sowie ergänzende fachtechnische Unterlagen der Stadt Oldenburg (Aussagen zur gegenwärtigen Verkehrsführung, Knotenstrombelastungen für die Knotenpunkte, Unterlagen zur Lichtsignalregelung).

Zur Anleitung eines zweckmäßigen Lösungsansatzes zur verkehrlichen Erschließung der Schlossgalerie Oldenburg wurden im Zusammenwirken mit der ECE unterschiedliche Alternativen entwickelt und hinsichtlich ihrer Auswirkungen überprüft. Hierbei wurde deutlich, dass die Anbindung der Parkdeckzufahrt zweckmäßigerweise über die Mühlenstraße vorzunehmen ist. Eine Anbindung an die Poststraße kommt wegen der unverträglichen Überschneidungen mit dem Zugangsbereich zur Mall und der Bushaltestelle nicht in Frage. Eine Zu- und Abfahrt im Bereich des Schlossplatzes bzw. der Straße Schlossplatz steht nicht mit den Belangen des Umgebungsschutzes im Bereich des Baudenkmals Schloss und der denkmalgeschützten Platzbereiche in Einklang. Zudem sind im Vergleich zur Straße „Am Schlossplatz“ in der Mühlenstraße keine Nutzungen mit höheren Schutzansprüchen wie Wohnnutzungen vorhanden. Außerdem befindet sich in der Straße „Schlossplatz“ eine

² Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co.Kg, Aachen, Stand Dezember 2005

kleinteilige Einzelhandelsstruktur mit gastronomischen Einheiten, die nicht mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr aus einer Tiefgarage korrespondieren würde.

Die nordöstliche Lage der Parkspindel und die Einfahrtsrampe für Parkhaus und Tiefgarage im nördlichen Teil der Schlossgalerie wird mehreren Anforderungen gerecht. Sie integriert die schon vorhandene Einfahrt mit Anlieferung für Galeria Kaufhof und die BLB (Bremer Landesbank). Ferner wird sie den geforderten Staulängen gerecht und ermöglicht störungsfreie Ein- und Ausfahrten der Fahrzeuge in die Mühlenstraße, die ein geringes Verkehrsaufkommen vorweist.

Die Ausgestaltung der Zu- und Abfahrt erfolgt in Form einer doppelgängigen Wendelrampe (Spindel). Bei diesem Lösungsansatz werden die ein- und ausfahrenden Pkw getrennt geführt, so dass es keine Gegenverkehre innerhalb der Rampenfahrt und keine Verkehrsüberschneidungen an den Ein- und Ausfahrten der Rampenanlage gibt. Hierdurch wird ein sicherer, zügiger und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet.

Der Andienungsverkehr des Centers und von Galeria Kaufhof sowie der Verkehr zu den bestehenden Stellplätzen der BLB wird durch eine neue Rampe erschlossen.

Die Einfahrt zur Parkhausspindel wird mit etwa 60 bis 70 Meter Abstand von der Einmündung zur Poststraße angeordnet. Dieser ausreichend lange Stauraum vor der Parkhausspindel dient der Vermeidung von Rückstaus in der Mühlenstraße (Richtung Ritterstraße). Ein Rückstau in der Mühlenstraße in Richtung Poststraße wird durch einen entsprechend langen Ausfahrtsbereich ohne Schrankenbereiche ebenfalls vermieden.

Um die Abwicklung des bereits vorhandenen Zufahrtsverkehrs zum Parkhaus Galeria Kaufhof sowie die Erschließung der an der Ritterstraße und angrenzenden Fußgängerzone liegenden Nutzungen zu sichern, ist der Ausbau der Poststraße mit einer überbreiten Fahrspur von ca. 5,00 m bis zum Parkhaus Galeria Kaufhof vorgesehen. Aufgrund des Flächenbedarfs für die verkehrliche Erschließung und auch im Hinblick auf eine leistungsfähige und zügige Verkehrsführung wird der Zweirichtungsverkehr in der Mühlenstraße aufgegeben und bis zur Ritterstraße eine Einbahnstraße vorgesehen. Der Abflussverkehr vom Parkhaus Galeria Kaufhof über die Mühlenstraße zur Poststraße wird aufgegeben und auf die Ritterstraße verlagert.

Somit erfolgt der Zu- und Abfluss der Stellplatzanlagen und Anlieferung des Centers ausschließlich über den östlichen, der Poststraße zugewandten Abschnitt der Mühlenstraße, während die Anbindung des Parkhauses Galeria Kaufhof hinsichtlich des Zuflusses über die Mühlenstraße und hinsichtlich des Abflusses über die Ritterstraße erfolgt. Hierdurch ergibt sich eine Entflechtung der Parkhausverkehre und eine weitgehend störungsfreie Verkehrsführung, in der unerwünschte Überschneidungen zwischen den Verkehren der einzelnen Stellplatzanlagen weitgehend vermieden werden. Bei der Zu- und Abfahrt zum Parkhaus Galeria Kaufhof kommt es bereits jetzt zu Überschneidungen, wenn der Parkhausverkehr in Richtung Ritterstraße abfließt. Wenn der Verkehr künftig ausschließlich über die Ritterstraße abfließt, wird es zu weiteren Überschneidungen kommen. Daher ist Zielsetzung, die Betriebsrichtung innerhalb des Parkhauses umzudrehen, um ein Kreuzen des ein- und ausfahrenden Verkehrs zu vermeiden. Sollte sich diese Maßnahme nicht realisieren lassen, besteht die Regelung durch Lichtzeichenanlagen. Für die o.g. verkehrliche Anbindung mit zusätzlichem Stellplatz- und Andienungsverkehr wurden die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrssituation geprüft. Zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit für die Prognosebelastungssituation wurde das durch das Einkaufszentrum ausgelöste Verkehrsaufkommen in Belastungsströme umgesetzt und der städtischen Grundbelastung gegenübergestellt.

Für das unmittelbar betroffene Quartier ergeben sich folgende Veränderungen: In der Mühlenstraße ergibt sich durch das Center zusätzlicher Verkehr. Der Abfahrtsverkehr vom Parkhaus Galeria Kaufhof entfällt, hierdurch steigt das Verkehrsaufkommen in der Ritterstraße an. Die Streckenleistungsfähigkeit der Mühlenstraße und der Ritterstraße bleibt jedoch voll erhalten, im Hinblick auf die Querschnittsleistungsfähigkeit ergeben sich keine

Probleme in der Verkehrsabwicklung. Insofern ergeben sich für die quartiersinternen Straßen keine unzumutbaren Auswirkungen.

Zusätzlicher Verkehr ergibt sich auch auf der Poststraße und den Zufahrtsstraßen um die Innenstadt. Zur Prüfung der Auswirkungen wurden die Knotenpunktleistungsfähigkeiten beim Stautorkreisel, beim Knotenpunkt Poststraße/Mühlenstraße/Huntestraße/Amalienstraße und beim Knotenpunkt Ritterstraße/Poststraße geprüft. Damit die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Poststraße/Mühlenstraße/Huntestraße/Amalienstraße gewährleistet bleibt, sind folgende Maßnahmen erforderlich: Für den künftigen Einmündungsbereich zum Center (Einmündung Mühlenstraße/Poststraße) wird ein an die zu erwartenden Verkehrsmengen angepasster Ausbau vorgenommen. Dabei wird die Rechtsabbiegespur von der Poststraße in die Mühlenstraße zu einer vollwertigen Fahrspur umgestaltet. In der Poststraße wird eine Bushaltestellenlänge von ca. 70 m auf einer Bussonderspur sowie eine einspurige Verkehrsführung für den übrigen Kfz-Verkehr zwischen Amalienstraße und Wendespur zur Huntestraße berücksichtigt.

Da die Ausfahrt von den Parkdecks der Schlossgalerie gemeinsam mit den Ausfahrten aus dem Andienungs- und Müllentsorgungsbereich erfolgt, werden die Ausfahrtsströme durch eine Lichtsignalanlage geregelt. Weiterhin wird die neue Situation in die vorhandene Signalanlage beim Knotenpunkt Poststraße /Huntestraße/Amalienstraße eingebunden. Zusätzlich erfolgt eine Modifikation der umliegenden Lichtsignalschaltungen und eine Integration der Stellplatzanlage in das städtische Parkleitsystem. Der Stautorkreisel als komplexer Knotenpunkt innerhalb des Innenstadtringes bleibt auch zukünftig leistungsfähig. Hier sind keine Maßnahmen erforderlich. Dieses gilt auch für den Knotenpunkt Ritterstraße/Poststraße.

Unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen kann die Einbindung des zusätzlichen Verkehrs durch die Stellplatzanlagen und die Anlieferungszone in leistungsfähiger und weitgehend störungsfreier Form sichergestellt werden kann, so dass für die Zufahrtsstraßen keine unzumutbaren Auswirkungen zu erwarten sind.

6.2 Fußgänger und Radfahrer

Stellungnahmen:

Im Hinblick auf die fußläufige Verbindung wurde die Anbindung an das Bahnhofs- und Amalienviertel in bezug auf die Trennung durch den Innenstadtring angesprochen. Vorgeschlagen wurde ein Tunnel oder eine Fußgängerbrücke. Die Erschließung des Centers darf Fußgänger und Radfahrer nicht einschränken, daher wird ein Zurücksetzen des Gebäudes an der Mühlenstraße angeregt.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Für die Fußgänger und Radfahrer werden an der Mühlenstraße ausreichend breite Nebenanlagen vorgesehen. Die Flächenkapazitäten hierzu sind ausreichend, so dass ein Abrücken des Gebäudes von der Mühlenstraße nicht erforderlich ist. Im Hinblick auf die Erreichbarkeit des Bahnhofs- und Amalienviertels wird darauf hingewiesen, dass bei den für die Querung des Innenstadtringes in Frage kommenden Knotenpunkten die Leistungsfähigkeit nachgewiesen wurde. Bauliche Maßnahmen wie die Herstellung eines Tunnels oder einer Fußgängerbrücke sind daher nicht erforderlich.

Im Übrigen ist es Zielsetzung der Stadt, ein Verkehrskonzept zu entwickeln, dass die starke Trennwirkung zwischen der Innenstadt und den angrenzenden Bereichen aufhebt.

6.3 ÖPNV-Versorgung

Stellungnahmen:

Es wird die ÖPNV-Versorgung angesprochen. Die Abhandlung zum Linienbusverkehr ist unzureichend. Die Bushaltestelle wird durch das Center abgeschottet, hier ist eine durchgängige Anbindung erforderlich. Es wird kritisiert, dass keine Haltestelle für Reisebusse mehr vorhanden ist. Auch sollten mehr Buslinien anfahren. Es wird ein ÖPNV-Gutachten zum überregionalen Verkehr angeregt.

Es wird angeregt, das ECE durchlässiger zugestalten, um weiterhin eine gute Anbindung der Haltestelle an die Innenstadt zu allen Tageszeiten sicherzustellen.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt, die ÖPNV-Anbindung ist ausreichend.

Die bisher sehr gute ÖPNV-Anbindung bleibt auch nach Umsetzung des Vorhabens sichergestellt.

Die Bushaltestelle „Berliner Platz“ (ehemals Hallenbad) bleibt am jetzigen Standort erhalten und wird umorganisiert. Die derzeit baulich abgesetzte Busspur wird im Verkehrsraum der Poststraße als straßenbegleitende Busspur in ausreichender Länge und Breite untergebracht. Die Rücknahme der abgesetzten Busspuren zugunsten der Aufenthaltsflächen für Fußgänger entspricht der im Zielkonzept Innenstadt 2008 der Stadt Oldenburg formulierten Maßnahmen zur Verbesserung des Busverkehrs. Die Umgestaltung des Straßenraums für die Bushaltestelle erfolgte nach Vorgaben der Oldenburger Verkehrsbetriebe.

Die Durchlässigkeit des Centers ist während der Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr gewährleistet, so dass eine fußläufige Anbindung an die Bushaltestelle über die Mall möglich ist. Außerhalb der Öffnungszeiten ist die Haltestelle über die Mühlenstraße und den Schlossplatz zugänglich. Die Erreichbarkeit der Haltestelle ist somit ausreichend sichergestellt.

Die Anzahl der Buslinien wird außerhalb dieses Verfahrens geregelt. Eine ÖPNV-Gutachten wird im Zusammenhang mit diesem Planverfahren nicht für erforderlich gehalten.

Zudem ist eine Verbesserung des Liniennetzes auch Bestandteil des Zielkonzeptes Innenstadt 2008 der Stadt Oldenburg. Vorgesehen ist eine Vereinfachung der die Altstadt umfahrenden Linien und damit direkte und schnellere Busverbindung am Altstadtring.

Die Haltestelle für Reisebusse wurde bereits an den ZOB (Willy-Brandt-Platz) verlegt, eine weitere Haltestelle besteht am Cäcilienplatz. Der Standort am ECE-Center kann aber weiterhin eingeschränkt (im Bedarfsfall) als Reisebushaltestelle genutzt werden.

7. Einstellplätze

7.1 PKW-Einstellplätze/Alternative Tiefgarage

Stellungnahmen:

Es wird kritisiert, dass die ursprünglich geplante Anzahl der Stellplätze von 570 auf 480 Einstellplätze reduziert wurde. Zudem wird auf den Verkehrsentwicklungsplan verwiesen, der 500 zusätzliche Stellplätze für die Innenstadt vorsieht. Die Stellplätze im Center decken nicht mal den Einstellplatzbedarf für das Center und bieten keine zusätzlichen Stellplätze für die Innenstadt. In diesem Zusammenhang werden auch die wegfallenden Stellplätze vor dem Hallenbad und beim Alten Gymnasium durch das geplante Hotel angesprochen.

Es wird in Frage gestellt, ob das im ECE-Parkdeck nach Ladenschluss zugängliche Parkdeck eine entsprechende Ersatzlösung darstellt, da ggf. nach Ladenschluss ein Parkdeckwechsel in die geöffnete Etage erforderlich ist.

Zudem wird bemängelt, dass keine Stellplätze für die zusätzlichen Ladenflächen in der Häusing und im August-Hinrichs-Hof nachgewiesen wurden.

Grundsätzlich sollten mehr Parkmöglichkeiten in der Innenstadt zur Verfügung stehen.

Es wird mehrfach die Forderung vorgebracht, statt der Hochdecks eine Tiefgarage herzustellen.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Die Anzahl der Stellplätze wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die abschließende Regelung des Stellplatznachweises für das Center und die Nutz- bzw. Verkaufsflächen in der Häusing obliegen dem Baugenehmigungsverfahren. Es werden die gleichen Ansätze wie für die übrigen Innenstadtnutzungen angelegt. Ein mögliches Stellplatzdefizit auf dem Grundstück ist an anderer Stelle nachzuweisen oder durch einen Geldbetrag entsprechend der Ablösesatzung der Stadt Oldenburg auszugleichen.

Auf den Parkdecks des geplanten Centers werden ca. 500 Einstellplätze nachgewiesen, wovon ca. 70 Einstellplätze dem benachbarten Vorhaben der LzO zuzuordnen sind. Die Reduzierung der ursprünglich 570 Einstellplätze auf ca. 500 erfolgte zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes und dem Umgebungsschutz der Baudenkmale. Um die Höhe des Gebäudes herabzusetzen, wurde das Technikgeschoss von der 6. auf die 5. Ober-Geschossebene zurückgenommen. Zugunsten des Umgebungsschutzes wurde somit auf ca. 70 Einstellplätze verzichtet. Die Einstellplätze auf den Parkdecks des Centers stehen den Besuchern zur Verfügung. Zusätzlich werden 3 Parkebenen für die Öffentlichkeit über die Centeröffnungszeiten bis 22.00 Uhr hinaus bereit gestellt, Einzelheiten regelt der Durchführungsvertrag. Die nächtliche Öffnung des Parkdecks erfolgt zunächst probeweise für ein Jahr. Für die Bewohner der Maisonettewohnungen stehen die Stellplätze rund um die Uhr zur Verfügung.

Im Hinblick auf die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben der ECE ist auf die besondere Situation der Innenstadt hinzuweisen.

Im Innenstadtbereich wird i.d.R. nicht ein Einstellplatz besetzt, um eine einzelne Verkaufsstätte aufzusuchen, sondern um mehrere Einkäufe in unterschiedlichen Verkaufsstätten zu tätigen. Dieses bedeutet, dass zum Einen Besucher des Einkaufszentrums auch andere Verkaufsstätten aufsuchen, ohne die jeweils bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für diese Verkaufsstätte in Anspruch zu nehmen. Im umgekehrten Fall gilt das auch für die Stellplätze im Center, so dass sich letztendlich der tatsächliche Bedarf je Standort möglicherweise geringer als bauordnungsrechtlich erforderlich darstellt.

Bezüglich der im Verkehrsentwicklungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur zusätzlichen Schaffung von Einstellplätzen weist die Stadt darauf hin, dass im Zuge weiterer Baumaßnahmen zusätzliche öffentliche Stellplätze geschaffen werden. So werden öffentliche Stellplätze bei einem Neubau des Hotels beim Alten Gymnasium und Tiefgaragen beim Neubau der Heiligengeisthöfe und dem Ausbau des Burgstraßenviertels vorgesehen. Der Bereich der ehemaligen Landesversicherungsanstalt (LVA) östlich des Innenstadtrings wird ebenfalls als Standort für die Mitnutzung als öffentliche Stellplätze geprüft.

Die von den Einwendern angeregte Tiefgarage im ECE-Center ist wirtschaftlich nicht tragbar und steht darüber hinaus aufgrund der dann erforderlichen Zufahrtsbereiche beim Schlossplatz nicht mit den Belangen des Denkmalschutzes (Schlossumfeld und archäologischer Schutzbereich) in Einklang.

Darüber hinaus ist hier als regionale Besonderheit festzustellen, dass in Oldenburg überdurchschnittlich viele Innenstadtbesucher mit dem Fahrrad anfahren. Ca. die Hälfte der Besucher aus Oldenburg nutzt das Fahrrad, der Pkw wird nur zu ca. einem Drittel genutzt. Im Vergleich zur Gesamtstadt mit einem Pkw-Anteil von 60 % ist die Pkw-Frequenz in der Innenstadt deutlich geringer. Der Fahrradanteil ist in der Innenstadt höher als in der Gesamtstadt mit 20 %. Der ÖPNV wird in der Innenstadt mit 10 bis 20 % von Besuchern aus Oldenburg häufiger als in der Gesamtstadt (5%) in Anspruch genommen. Bei den auswärtigen Besuchern der Innenstadt dominiert der Pkw, 20 % nutzten jedoch auch öffentliche Verkehrsmittel. Zudem wird die Innenstadt auch fußläufig erschlossen.

7.2 Standort Einstellplätze/Gesamtsituation Innenstadt

Stellungnahmen:

Es wird u.a. angeregt, zur Reduzierung der Baumasse auf die Parkdecks zu verzichten und an anderer Stelle außerhalb des Innenstadtrings Stellplätze zu schaffen, Z.B. hinter dem Prinzenpalais oder entlang der Amalienstraße.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Ein Verzicht auf die Parkdecks ist nicht möglich, da zum Einen für das Vorhaben selbst Stellplätze nachzuweisen sind und zum Anderen das Stellplatzangebot in der Innenstadt verbessert werden soll. Zudem ist der Verlust von öffentlichen Stellplätzen auf dem Berliner Platz und an der Straße Schlossplatz sowie von LzO-Stellplätzen in der Tiefgarage auszugleichen. Die Aufgabe der LzO-Stellplätze erfolgt, da dieser Bereich für Flächen des Einkaufszentrums (Andienung, Müllentsorgung, Verkaufsflächen) im Untergeschoss benötigt wird. Die Aufgabe der Stellplätze am Berliner Platz erfolgt zugunsten des Vorhabens. Dieses ist zum einen in dem erforderlichen Raumbedarf begründet, zum Anderen soll mit der Überbauung des Platzes die historisch vorhandene Raumkante zur Mühlenstraße wieder aufgenommen werden. Die platzseitigen Stellplätze an der Straße Schlossplatz sollen aufgegeben werden, um die historische Raumkante des Schlossplatzes wieder aufzunehmen. Für die im Zuge der Neuordnung entfallenden Stellplätze soll ein Ausgleich geschaffen werden, der in das Gesamtparkraumkonzept integriert wird.

Die Verbesserung des Stellplatzangebots für die Innenstadt wurde im Zielkonzept 2008 formuliert, um das Image der Stadt Oldenburg als mit dem PKW gut erreichbare Stadt zu verbessern. Vorhanden sind derzeit Parkhäuser im nördlichen und östlichen Bereich der Innenstadt. Dieses sind die Parkhäuser im City-Center (CCO), am Waffenplatz, an der Staulinie und an der Ritterstraße beim Galeria-Kaufhaus. Der östliche und südliche Bereich ist derzeit nur durch kleinere Parkplätze abgedeckt, wobei die platzseitige Parkierungsreihe an der Straße „Schlossplatz“ entfällt (siehe oben). Zielsetzung zur Verbesserung des Parkraums ist die Schaffung weiterer Parkhäuser in der Innenstadt, die im Burgstraßenviertel (Südwesten), auf dem derzeitigen Parkplatzbereich am Alten Gymnasium unter dem geplanten Hotel (Süden) und am Schlossplatz (Südosten) entstehen sollen. Zusätzlich wird im nördlichen Bereich im Zusammenhang mit dem Bau der Heiligengeisthöfe ein weiteres Parkhaus geschaffen.

Das geplante Parkhaus im Center deckt den bisher unterversorgten südöstlichen Bereich ab und schafft gleichzeitig Stellplätze für die durch das Center entstehenden zusätzlichen Einzelhandelsflächen. Um das gewünschte Ziel der verbesserten Erreichbarkeit der Innenstadt, insbesondere für auswärtige Besucher zu erreichen, hält die Stadt einen Standort innerhalb des Innenstadtringes für erforderlich. Durch einen Standort außerhalb der Innenstadt kann das Ziel der Attraktivitätssteigerung und der Imageverbesserung nicht in dem gewünschten Maße erreicht werden.

Für ein zusätzliches Parkhaus außerhalb des Innenstadtringes ist darüber hinaus ein Suchraum im Bahnhofsviertel vorgesehen, da dieses nach dem Zielkonzept 2008 zu einem attraktiven Innenstadtquartier umgestaltet werden soll. Dieses Parkhaus würde jedoch nicht das zusätzlich erforderliche Parkhaus im Südosten der Innenstadt ersetzen können, da dieses in erster Linie den Bedarf im Bahnhofsquartier decken soll und zudem vom Innenstadtkern zu weit entfernt liegen würde.

Der Standort für das Parkhaus ist des Weiteren eng mit der Absicht verknüpft, den Schlossplatz stärker zu beleben. Neben der Umgestaltung des Platzes und der Schaffung von attraktiven Einkaufs- und Gastronomieeinheiten soll auch das Parkhaus mit Öffnungszeiten in den Abendstunden (probeweise bis 24.00 Uhr) die Attraktivität des Standorts, insbesondere auch für auswärtige Besucher steigern.

7.3 Fahrradeinstellplätze

Stellungnahmen:

Es wird ein mangelnder Ausgleich der wegfallenden Fahrradstellplätze bei der Häusing angesprochen.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Neue Fahrradeinstellplätze werden im Bereich der Mühlenstraße, im Bereich der Bushaltestelle an der Postraße, an den jeweiligen Malleingängen beim Schlossplatz in der Achternstraße sowie zwischen dem Amt für Agrarstruktur und dem Verwaltungsgericht vorgesehen. Die Anlage von Fahrradstellplätze wird darüber hinaus im Freiflächenkonzept als Grundlage der Umgestaltung des Schlossplatzes sowie der Freiflächen insgesamt berücksichtigt.

8. Prüfung von Alternativen

Stellungnahmen:

Es werden Alternativvorschläge für den Standort vorgeschlagen. Der häufig genannte Alternativvorschlag ist die Umsetzung des sog. „Blenk-Plans“, der die Einrichtung von Parkplätzen übergangsweise oder als Dauerlösung vorsieht. Dieses würde der Stadt hohe Einnahmen einbringen. Einige Einwander können sich auch eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und kulturelle Angeboten vorstellen. Des Weiteren werden die Nutzung als Park- und Gartenanlage, Spielplatz, Scaterbahn oder Veranstaltungsort sowie ein Hotelneubau mit Tiefgarage vorgeschlagen.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Im Vorfeld der Planung sind verschiedene bauliche Nutzungen, z.B. Bürogebäude, Hotel, Wohnungen, Fachmärkte oder andere geprüft worden. Eine Marktanalyse der GFK Prisma hat ergeben, dass diese Lösungen wirtschaftlich nicht tragbar sind. Es ist für die Stadt nicht sinnvoll, Projekte bauleitplanerisch zu ordnen, für die kein Investor bereit steht. Insofern konnte auch dem Vorschlag der Bürgerinitiative nicht gefolgt werden, einen städtebaulichen Wettbewerb unabhängig von der ECE zu veranstalten.

Die vom Plangeber beabsichtigten Wirkungen zur Stärkung des Einkaufsstandortes und der Innenstadt können mit den vorgeschlagenen Alternativen nicht erreicht werden.

Die genannten Alternativen zur Nutzung als Park- und Gartenanlage, Spielplatz oder Veranstaltungsort werden der hochwertigen attraktiven Innenstadtfläche nicht gerecht, die eine bauliche Nutzung bedingt. Zudem sind mit den Wallanlagen und dem Schlossgarten bereits attraktive Grünanlagen in unmittelbarer Nähe vorhanden. Spiel- und Veranstaltungsorte werden im Rahmen der Umgestaltung der öffentlichen Platz- und Straßenflächen dezentral im Innenstadtgefüge angeboten.

Die Nutzung als Parkplatz stellt keine dauerhafte Lösung dar, hierdurch werden keine Impulse für die Stadtentwicklung gegeben. Zudem steht die Nutzung als große Parkplatzflächen nicht mit dem Umgebungsschutz des Schlosses und des denkmalgeschützten Platzbereichs in Einklang. Mit dem geplanten Vorhaben können städtebauliche Defizite in der Platz- und Raumgestaltung beseitigt werden.

Eine Tiefgarage kommt aus denkmalschutzrechtlichen Belangen ebenfalls nicht in Frage (vergl. Abwägung zu Punkt 6 „Verkehr“ und Punkt 7 „Stellplätze“).

9. Standort

Stellungnahmen:

Der Standort für das Center wird in Frage gestellt, da die Stadt den Bereich zwischen Bahnhof und Altstadt und das Gebiet um den Hafen und das Arbeitsamt beleben möchte, wo sich genügend Raum für Wohnen, Handel und Kultur bietet. Bei dem geplanten Standort am Schlossplatz/Berliner Platz werden negative Auswirkungen auf das Schlossumfeld und die Innenstadt befürchtet. Alternative Standorte werden auch in Gewerbegebieten und am Stadtrand angeregt.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Zielsetzung der Stadt ist eine Attraktivitätssteigerung der gesamten Innenstadt und die Erhöhung der Zentralität. Durch das Vorhaben soll eine Mobilisierung von Aktivitäten zur Aufwertung der Innenstadt erfolgen. Dieses kann nur im Bereich der jetzigen Innenstadt geschehen. Diese ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Kerngebiet dargestellt und für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel vorgesehen. Das Einkaufscenter soll im Bereich des Schlossplatzes angesiedelt werden, da hier gleichzeitig eine Aufwertung des durch städtebauliche Missstände gekennzeichneten Quartiers und die Schaffung von Parkraum im unterversorgten südlichen Bereich erfolgen kann. Zudem ist der Standort direkt an die Fußgängerzone und optimal an den Innenstadtring und die Ausfallstraßen angebunden.

Das Bahnhofs- und Hafenviertel kann diese Standortqualitäten nicht aufweisen, da keine direkte Anbindung an die Fußgängerzone besteht und dieser Bereich durch den Innenstadtring abgetrennt ist. Zudem ist für das Bahnhofsviertel eine andere Zielsetzung als für die Innenstadt vorgesehen. Die Innenstadt soll vorwiegend Einzelhandelsbetrieben vorbehalten werden und untergeordnet mit Wohnen durchmischt werden. Das Bahnhofsviertel soll eher zu einem Standort mit einem attraktiven Innenstadtwohnen und Dienstleistungen umgewandelt werden. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll dieses Quartier nur ergänzend durchmischen um den Bahnhof stärker an die Innenstadt anzubinden. Zudem soll das Bahnhofsviertel als Standort für kulturelle Einrichtungen gestärkt werden. Die Entwicklung des östlichen Stadthafens erfolgt mit der Zielsetzung, ein urbanes wasserbezogenes Stadtviertel für attraktives, besonderes Wohnen und Dienstleistungen herzustellen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben kann hier nur ergänzend erfolgen. Die Umsetzung des Vorhabens für ein Einkaufscenter mit integrierten Parkdecks erfolgt daher am Standort des ehemaligen Hallenbades.

Dieser Standort ermöglicht unter Einbeziehung der Häusing eine direkte Anbindung an den Marktplatz und die hier angebundene Fußgängerzone. Zudem kann durch das Center mit gastronomischen Betrieben am Berliner Platz eine Belebung dieses Platzbereiches erzielt werden. Die Belange des Umgebungsschutzes der Baudenkmale werden gewahrt.

Die Anregung, das Center am Stadtrand oder in Gewerbegebiet anzusiedeln, widerspricht der städtischen Zielsetzung der Stärkung der Innenstadt und würde eine gegenteilige Auswirkung zur Folge haben, nämlich Kaufkraft aus der Innenstadt abfließen zu lassen. Dieses möchte die Stadt gerade vermeiden, indem sie den großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den Stadträndern ein ausreichendes Gegengewicht in der Innenstadt entgegensetzt. Zudem verweist die Stadt auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept, wonach über die bisherigen Planungen hinaus weiteren Fachmarktzentren am Stadtrand zugelassen werden sollen und bei den bestehenden keine wesentliche Erweiterung der Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente erfolgen soll. In Industrie- und Gewerbegebieten soll Einzelhandel nur in Verbindung mit gewerblicher Nutzung zugelassen werden. Zudem würde eine großflächige Einzelhandelsentwicklung eine Sondergebietsausweisung bedürfen, wenn sie nicht an einem integrierten Kerngebietsstandort stattfindet. Das Oberzentrum Oldenburg wird seiner zentralörtlichen Funktion durch die Zentrenansiedlung in der Innenstadt auch im Hinblick auf die regionalplanerische Verträglichkeit verstärkt.

10. Auswirkungen auf Arbeitsplatzsituation

Stellungnahmen:

Es wird angezweifelt, dass das Center zusätzliche Arbeitsplätze schafft. Es wird sogar befürchtet, dass durch das Center Arbeitsplätze verloren gehen, da kleine Geschäfte durch das Center vertrieben werden.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt. Durch das Center entstehen mehrere hundert Arbeitsplätze im Einzelhandel, in der Gastronomie sowie in Service und Verwaltung. Zudem können auch Arbeitsplätze durch die Baumaßnahme entstehen.

11. Nachnutzung Center-Rückbauverpflichtung

Einwendungen:

Das Konsumverhalten der Verbraucher wird überschätzt, so dass eine Wirtschaftlichkeit des ECE nicht im geplanten Umfang erwartet werden kann. Damit ist nach wenigen Jahren mit der Schließung des Centers zu rechnen, und eine unverkäufliche, nicht nachnutzbare, optisch unattraktive Großimmobilie mitten in Oldenburg bleibt zurück. In diesem Zusammenhang wird die Nachnutzung und eine Rückbauverpflichtung angesprochen.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Für den Bau des ECE-Centers und den Stammhausneubau der LzO am Schlossplatz/Berliner Platz wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis des Wettbewerbs, das zum Inhalt der Festsetzungen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne geworden ist, bewirkt mit seiner hochwertigen Architektur eine gestalterische und funktionale Aufwertung und Belebung dieses sowohl geschichtlich als auch städtebaulich wichtigen Bereiches im Stadtgebiet. Ziel ist es, eine qualitätsvolle Bebauung zu schaffen, die eben nicht der üblichen schnelllebigen Architektur der Einkaufszentren entspricht. Eine Rückbauverpflichtung würde diese Maßgabe von vornherein in Frage stellen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass das Vorhaben der ECE eine bauliche Einheit mit den Vorhaben der LzO und der BLB bildet, in dem nicht nur Flächen für den Einzelhandel bereitgestellt werden, sondern ebenso Büro- und Dienstleistungsflächen, Gastronomie, Wohnungen und auch die für die Innenstadt wichtigen Parkplätze. Ein Rückbau von ausschließlich Flächen des ECE-Centers kommt auch aufgrund dieser Gegebenheiten nicht in Frage.

Im übrigen geht die Stadt nicht von einer Unwirtschaftlichkeit des Centers aus. Vielmehr wird durch diesen neuen Einkaufstyp, den Oldenburg bisher nicht zu bieten hat, ein attraktiver Anziehungspunkt in städtebaulich integrierter Lage geschaffen, der entsprechende Kaufkraft binden wird. Nach bisherigen Erfahrungen werden die ECE-Center durch die auf ein großes Publikum zugeschnittenen Einzelhandelsnutzungen in Kombination mit Gastronomie und Dienstleistung gut angenommen, so dass die Stadt die Befürchtung von nachhaltig eintretenden Leerständen nicht teilt.

Aufgrund der attraktiven Lage und der hochwertigen Architektur ist auch bei ggf. auftretenden Geschäftsaufgaben mit einer kurzfristigen Nachnutzung zu rechnen. Das Konzept ist neben der langfristig angelegten Platzierung von Betreibern (Abschluss langfristiger Mietverträge mit Betreiberpflicht) und Branchen auf größtmögliche Flexibilität angelegt, um Optimierungschancen nutzen und auf Kundenwünsche reagieren zu können. Besonders solch eine integrierende Bauweise schafft bestmögliche „innere“ bauliche Anpassungsmöglichkeiten an sich evtl. ändernde Ansprüche von Betreibern. Ladengrößen und Ausstattungen können deshalb im Laufe der Jahre den sich ändernden Erfordernissen angepasst werden. Das Vorhaben stellt somit ein zukunftsfähiges Konzept dar, dass wenig anfällig für Leerstände ist.

12. Wettbewerb – Prüfung von Alternativen

Stellungnahmen:

Es wird kritisiert, dass die Stadt den Bebauungsplan nicht mit deutlich höheren Auflagen hinsichtlich der Anpassung an bestehende Strukturen, Materialität, Nutzung und Nutzer verbindet und bemerkt, dass für solche exponierten Standorte im allgemeinen städtebauliche Wettbewerbe geschaltet werden, wobei Universitäten sogar kostenlos ihre Ideen zur Verfügung stellen. Es wird kritisiert, dass keine Alternativen für eine Bebauung des Standortes geprüft wurden. Es wird gefragt, ob eine Veräußerung kleinerer Areale mit entsprechenden Gestaltungsauflagen an ansässige Investoren sowie an die ECE oder auswärtige Investoren geprüft wurde.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Im Vorfeld sind verschiedene Nutzungen, z.B. Bürogebäude, Hotel, Wohnungen, Fachmärkte oder andere geprüft worden. Eine Marktanalyse der GfK Prisma hat ergeben, dass diese Lösungen wirtschaftlich nicht tragbar sind. Es ist für die Stadt nicht sinnvoll, Projekte zu planen, für die dann kein Investor da ist, der bereit ist, dafür auch Geld auszugeben. Insofern konnte auch dem Vorschlag der Bürgerinitiative nicht gefolgt werden, einen städtebaulichen Wettbewerb unabhängig von der ECE zu veranstalten. Ohne Investor macht ein solcher Wettbewerb keinen Sinn und führt zu unnötigen Kosten für die Stadt. Im Hinblick auf das geplante Vorhaben wurde jedoch ein Wettbewerb ausgelobt. Übergeordnetes Ziel des Wettbewerbes sollte es sein, hier wieder Orte mit hoher Urbanität, gestalterischer sowie funktionaler Attraktivität und dadurch ausgeprägter Identifikationsmöglichkeit für Bürger und Gäste der Stadt zu schaffen. Die Neudefinition der Raumkanten um das Schloss und der daraus entstehenden Stadträume führt zwangsläufig zur Erfordernis einer Betrachtung der gesamten südöstlichen Innenstadt, die Lösungen für die städtebauliche Zukunft des geschichtsträchtigen Bereiches Oldenburgs hervorbringen soll. Diese Zielsetzung ist mit dem Wettbewerbsergebnis hervorragend umgesetzt worden.

Qualitätssichernde Festsetzungen zu Material, Architektur etc. sind in den jeweiligen Projektbeschreibungen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne und den Durchführungsverträgen erfolgt.

13. Bürgerinformation

Stellungnahmen:

Es wird die als nicht ausreichend empfundene Information über die Planung bemängelt und kritisiert, dass in der Bürgerversammlung keine Alternativen aufgezeigt wurden. Weiterhin wurde ein Bürgerbegehren oder eine Bürgerbefragung angeregt. Zudem soll eine Planungszelle gemäß Prof. Dienel einberufen werden, um die Bürger tatsächlich an den Planungen zu beteiligen.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Die Bürgerinformation erfolgt vielfach und dem Vorhaben angemessen.

Die betroffenen Bürger wurden bereits vor der formellen planungsrechtlichen Einleitung des Verfahrens umfangreich in öffentlichen Veranstaltungen über die Planung informiert. Darüber hinaus wurde Informationsmaterial verteilt und in langdauernden Ausstellungen die Pläne präsentiert. Zudem wurde und wird in den örtlichen Medien laufend umfangreich über die Planung berichtet.

Für das Bauleitplanverfahren sind folgende Beteiligungsschritte erfolgt:

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gesetzlich vorgesehene frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt durch eine Bürgerversammlung am 13.12.2005 um 19.00 Uhr im Kulturzentrum PFL, Petersstraße, Oldenburg, wo Vertreter der Stadt, der Wettbewerbsgewinner, die Vorhabenträger und die Fachgutachter für Auskünfte zur Verfügung standen. Die Diskussion von Alternativen wurde bereits im Wettbewerbsverfahren durchgeführt und stand zu diesem Zeitpunkt nicht mehr zur Debatte, da es sich um keine Angebotsplanung handelt, sondern um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, für den das Vorhaben bereits feststeht. Aus diesem Grunde wird auch die Einberufung einer Planungszelle entbehrlich.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist als nächster Beteiligungsschritt die öffentliche Auslegung der Pläne erfolgt. Diese erfolgte vom 20.03.2006 bis zum 21.04.2006. In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen und des Verkehrsausschusses am 19.06.2006 werden die Abwägungsvorschläge in öffentlicher Sitzung beraten und dem Rat für die öffentliche Beschlussfassung am 26.06.2006 zugeleitet. Die Bürger werden über die Entscheidung des Rates schriftlich benachrichtigt, nachdem der Satzungsbeschluss erfolgt und die Pläne rechtsverbindlich sind.

Ein Bürgerbegehren/Bürgerbescheid ist nach § 22 b Abs. 3 Ziffer 6 NGO unzulässig, weil der Rat nach Durchführung des schon gesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahrens über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch entscheidet. Eine Bürgerbefragung gemäß § 22 d NGO ist für die Fälle gedacht, in denen der Rat seine Entscheidung vom Votum der Bürger abhängig machen will. Der Rat als demokratisch gewählter Vertreter der Stadt sieht sich aufgrund des umfangreichen und transparenten Informations- und Kenntnisstandes in der Lage, in Verantwortung für die Stadtentwicklung die richtige Planungsentscheidung zu treffen. Daher wird von der Möglichkeit eines formalen Bürgerbefragungsverfahrens nach Wahlrechtsgrundsätzen kein Gebrauch gemacht.

14. Bedarf

14.1 Grundsätzlicher Bedarf

Stellungnahmen:

Ein neues Einkaufszentrum am Schlossplatz wird für überflüssig gehalten, da dadurch viele Geschäfte in der Innenstadt aufgeben würden. Das Center ist überdimensioniert, und angesichts allgemein geringerer Kaufkraft stellt sich die Frage nach dem Bedarf an einem solchen Center. Das Center wiederholt die bereits bestehenden Angebote in Oldenburg und wird nur kurzfristig ein Anwachsen von Käuferschichten bewirken.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Das Oberzentrum Oldenburg steht im Wettbewerb zu Bremen. Die Innenstadt hat zum Teil Defizite in der Angebotsattraktivität und -vielfalt, die sich durch Kaufkraftabflüsse z.B. nach Bremen, auszeichnet. Auch mangelnder Parkraum führt zu einem Attraktivitätsverlust. Zudem hat sich ein hohes Mietniveau entwickelt, dass partiell zu Leerständen führte.

Durch das geplante Vorhaben soll das Oberzentrum und die Attraktivität als Einkaufsstadt gestärkt werden. Durch das ECE-Center wird ein neuer Publikumsmagnet entstehen, der Kaufkraft anzieht und von dem die gesamte Innenstadt profitieren kann. Die Zentralität wird steigen, das geplante Parkhaus verbessert die Erreichbarkeit der Innenstadt. Davon profitieren alle, denn durch die vermehrten Publikumsströme erhalten auch die vorhandenen und sich neu ansiedelnden Läden in der übrigen Innenstadt einen größeren Zuspruch und bessere Umsatzchancen. Auf die Mieten wird die Konkurrenz einer Einkaufs-Galerie dämpfend wirken. Kaufleute, Dienstleister oder Gastronomen, die beim jetzigen Mietniveau passen müssen, haben dann wieder eine Perspektive in der Innenstadt.

Im Hinblick auf die Kaufkraft ist auch darauf hinzuweisen, dass sich diese durch eine für Oldenburg prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklung erhöhen wird.

14.2 Ausgleich Innenstadt/Stadtrand

Stellungnahmen:

Es wird angezweifelt, dass durch das Center in der Innenstadt ein Ausgleich zu den Einzelhandelsflächen in der Peripherie hergestellt werden kann.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Es ist gerade Zielsetzung, ein Gleichgewicht zwischen der Innenstadt und den Einzelhandelstandorten am Rande der Stadt herzustellen. Die Standorte in einem Oberzentrum müssen sich entwickeln. Dieses betrifft u.a. auch den Standort Wechloy, der sich modernisieren muss. Die Erweiterungen in den Standorten in der Randlage bedeuten, dass aber auch die Innenstadt ihre Magnetwirkung stärken muss (siehe oben).

15. Lärm

Stellungnahmen:

Es wird eine zusätzliche Lärmbelastung durch das Vorhaben erwartet.

Es wird Stellung genommen zur Konfliktbewältigung zwischen den lärmintensiven Veranstaltungen auf dem Schlossplatz im Hinblick auf die geplanten Wohnungen und angeregt, auf die Wohnnutzung im Vorhaben ECE zu verzichten.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.

Auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen in den Vorhabenbezogenen B-Plänen 18 b und 18 c (LzO und der BLB) wird verzichtet. Das betriebsbezogene Wohnen mit niedrigeren Schutzansprüchen ist weiter zulässig.

Um die Auswirkungen durch die anlagentypischen Geräuschemissionen und durch die Nutzung von Besucherstellplätzen, Lieferverkehren und technischen Nebenanlagen zu prüfen, wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Die zu erwartenden Immissionsbelastungen durch das Einkaufszentrum unterschreiten bereits ohne Lärminderungsmaßnahmen in allen Bereichen der am stärksten betroffenen unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung in der Beurteilungszeit tagsüber den Immissionsrichtwert für Kerngebiete; der um 5 dB(A) höheren Orientierungswert nach der DIN 18005 wird dem gemäß deutlich unterschritten. Der Immissionsrichtwert nachts kann im Bereich der nördlich angrenzenden Bebauung Mühlenstraße um ca. 1 bis 3 dB(A) überschritten werden, der für die Bauleitplanung zunächst maßgebende Orientierungswert um 5 dB(A) niedrigere Orientierungswert nach der DIN 18005 für MK-Werte wird aber eingehalten. Gewerbliche Nutzungen (z.B. Büros) sind von den nächtlichen Überschreitungen i.d.R. nicht betroffen, da keine nächtliche Nutzung stattfindet, die einen Schutzanspruch hervorruft. Im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung südlich des Schlossplatzes wird der Immissionsrichtwert um 4 – 5 dB(A) unterschritten. Im Nordwesten wird der Immissionsrichtwert aufgrund der Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude (Kaufhof) sogar um rd. 8 dB(A) unterschritten.

Wenn im Bereich der nördlichen schutzwürdigen Bebauung an der Mühlenstraße eine schutzbedürftige Wohnnutzung nicht ausgeschlossen werden kann, besteht die Möglichkeit durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an der Schlossgalerie die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachts sicher zu stellen. Wenn die Parkdecköffnungen an der Nordfassade im 2. bis 4. Obergeschoss um ca. 70 % verkleinert werden können, wird der Immissionsrichtwert nachts auch einer „eingeschränkten“ Nachtnutzung des Parkhauses eingehalten. Eine unter schalltechnischen Gesichtspunkten optimierte Bemessung der schallabstrahlenden Öffnungen der Parkdecks und Zufahrten sowie der technischen Nebenanlagen ist ggf. für das Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, wo die Richtwerte der TA-Lärm maßgeblich sind.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die i.V. mit dem Projekt erforderlichen technischen Nebenanlagen (Lüftung/ Kühlung) entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik „beliebig“ niedrige Immissionspegel eingehalten werden können, so dass diesbezügliche Regelungen im Rahmen der städtebaulichen Planung nicht zu treffen sind.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist folgendes auszuführen:

Durch die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens eingeholten schalltechnischen Gutachten des Büros Bonk-Maire-Hoppmann GbR (Nr. 05224 und 05224/E) hat sich allerdings gezeigt, dass im näheren Umfeld des Vorhabens insbesondere entlang der Bebauung an der Mühlenstraße sowie im Bereich der Straßenzüge Post- bzw. Huntestraße bereits derzeit eine erhebliche Lärmvorbelastung durch den Verkehrslärm besteht, der die als Bewertungsmaßstab heranziehbaren Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für eine Reihe von Immissionsorten bereits heute teilweise deutlich überschreitet und dass künftig mit der Realisierung des Bauvorhabens Schlossgalerie insbesondere die dadurch verursachten Verkehrszunahmen zu weiteren Verkehrslärmerhöhungen führen. Teilweise liegen bereits heute Belastungen über 72

dB(A)/tags bzw. 62 dB(A)/nachts vor, d.h. dass die Grenze des Zumutbaren im Kerngebiet bereits heute teilweise überschritten ist. Einzelheiten zur Immissionsbelastung ergeben sich aus den angeführten Lärmgutachten.

Die Größenordnung der Veränderungen der Verkehrslärmimmissionen bewegen sich allerdings mit Ausnahme der Immissionspunkte in der Ritterstraße, wo der Lärmgutachter eine Lärmerhöhung um 2,4 dB(A)/tags bzw. 1,2 dB(A)/nachts vorhersagt, und von zwei unmittelbar aneinander grenzenden Immissionspunkten im Einmündungsbereich Mühlenstraße-/Poststraße, wo im Erdgeschoss eine Lärmzunahme bis 1,3 dB(A)/tags prognostiziert worden ist, unterhalb von 1 dB(A). Eine Lärmerhöhung um weniger als 1 dB(A) wird vom Lärmgutachter als „nicht messbar“ bezeichnet. Der Lärmgutachter weist ferner darauf hin, dass erst eine Lärmzunahme von 3 dB(A) von der Mehrzahl der Betroffenen als Änderung der Geräusch-Immissionssituation subjektiv wahrgenommen wird.

Die Lärmerhöhungen sind allerdings angesichts der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, insbesondere aber im Hinblick auf die festgestellten und prognostizierten Überschreitungen der Sanierungsgrenzwerte von 72 dB(A)/tags bzw. 62 dB(A)/nachts in Kerngebieten, trotz der rechnerisch geringfügigen Erhöhung nicht als unerheblich einzustufen.

Die erheblichen festgestellten und prognostizierten Verkehrslärmbelastungen haben dazu geführt, dass passiver Schallschutz zum Schutz der vorgesehenen Wohnungen vorzusehen ist. Dieses wird im Durchführungsvertrag geregelt. Ferner soll durch einen begleitenden städtebaulichen Vertrag gesichert werden, dass diejenigen Grundstückseigentümer, für deren Grundstücke aufgrund der Prognosen des Lärmgutachters an der Bebauung entlang der Erschließungsstraßen Gesamtlärmpegel von mindestens 72 dB(A)/tags bzw. 62 dB(A)/nachts erwartet werden, die auf einen städtebaulichen Missstand hindeuten, Entschädigung für passiven Schallschutz erhalten, wenn Lärmerhöhungen in Folge des Vorhabens Schlossgalerie eintreten werden.

Im Hinblick darauf, dass sich die betroffenen Grundstücke im Kerngebiet befinden, ist davon abgesehen worden, unterhalb dieser Schwelle ebenfalls im städtebaulichen Vertrag Ansprüche auf Entschädigung für passiven Schallschutz zu gewähren. Dabei wird durchaus gesehen, dass angesichts der hohen Gesamtlärmbelastung in dem vom Lärmgutachter untersuchten Bereich die rechnerisch ermittelten Lärmerhöhungen für die Abwägung nicht irrelevant sind. Sie bewegen sich dennoch in einem Rahmen, der angesichts der Lage im Kerngebiet und im Verhältnis zur Lärmvorbelastung kaum nennenswert ins Gewicht fällt und weitgehend die „Messbarkeitsschwelle“ unterschreitet. Die verbleibenden Lärmbelastungen werden vor diesem Hintergrund als noch zumutbar angesichts der Gebietssituation eingestuft.

Im Hinblick auf die geplante 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.

Nach den grundsätzlichen Aussagen des Lärmschutzgutachters erfolgt bei lärmintensiven Veranstaltungen – wenn die Veranstaltungen nicht unter die seltenen Ereignisse fallen - eine Überschreitung der 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 seltenen Ereignisse fallen, werden die Richtwerte tagsüber eingehalten und nur noch nachts überschritten.

Auf dem Schlossplatz finden max. 18 lärmintensive Veranstaltungen pro Jahr statt, die die zulässigen Richtwerte gemäß der TA-Lärm überschreiten. Insofern kommen hier die

sogenannten „seltenen 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 geplanten Wohnbebauung im Einkaufszentrum 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 Einrichtungen der Wohnungen in der Schlossgalerie soll entsprechend dem Zielkonzept 2008 die Durchmischung von Einzelhandel und Dienstleistungen 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. Ziel ist es auch, dem Schlossplatz zugewandte Nutzungen zu geben, die diesen Bereich über die Geschäftsstunden hinaus beleben und hohe gestalterische Anforderungen stellen.

Aus Vorsorgegründen wird die Stadt für die Wohnungen im ECE- Center die Empfehlungen des Gutachters aufnehmen und eine Regelung zum passiven Schallschutz aufnehmen. Entsprechend sind die Außenbauteile der die dem Schlossplatz zugewandten Fassade der Wohnungen mit einem Schalldämm-Maß von 40 dB bis 45 dB auszustatten.

16. Häuserzeile Schlossplatz

Stellungnahmen:

Durch die geplante doppelte Baumreihe zur Abgrenzung des Schlossplatzes wird eine optische Trennung von der Häuserzeile erzielt. Somit ist es sinnlos, die vorhandenen Parkplätze zu reduzieren, da so kein gesamter Platzcharakter entstehen kann.

Es ist nicht erkennbar, ob es einen Ein- und Ausgang zur Straße Schlossplatz gibt und somit die Anbindung der Häuserzeile herstellt.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die Freiraumgestaltung des Schlossplatzes ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanverfahren. Dennoch wird auf Folgendes verwiesen:

Die Straße Schlossplatz wird derzeit durch ihre Funktion als Erschließungsstraße für die beidseitig angeordneten Stellplätze aus dem Gesamtzusammenhang Berliner Platz/Schlossplatz ausgegrenzt. Die vorhandene Bepflanzung (Bäume/Sträucher) trägt des Weiteren zu einer weitgehend optischen Abriegelung bei. Die Platzfläche selbst nimmt derzeit in ihrer Gestaltung keinen Bezug auf die bedeutenden Bauten Schloss und Schlosswache. Diese bisher vorhandene Weitläufigkeit der Freiflächen soll zugunsten einer attraktiven und weiterhin großzügigen Gestaltung geändert werden, so dass die Aufenthaltsqualitäten gestärkt werden und die Platzfläche wieder zum Verweilen einlädt. Durch die Wiederherstellung der historischen Baumpflanzung als Abgrenzung zum Schlossplatz soll die räumliche Fassung des Schlossplatzes verbessert werden. Die Straße Schlossplatz soll mit Großsteinpflaster befestigt werden, um eine durchgehende Homogenität des Belages von dem Schlossplatz zu dem Straßenbereich zu der Straße Schlossplatz zu gewährleisten. Zudem sind verkehrliche Maßnahmen zu prüfen, z.B. die Abbindung der östlichen Zufahrt.

In Anlehnung an die Historie sieht die Freiraumplanung vor, entlang der Straße Schlossplatz auf der nördlichen Seite eine zweireihige Baumallee anzupflanzen. Dies ist aber nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Diese neue/alte Baumallee an der Straße Schlossplatz bildet die wichtige Raumkante des Schlossplatzes nach Westen. Dies ist auch eine Forderung der Denkmalpflege. Anders als im Wettbewerbsbeitrag (versetzte Stellung der Bäume) wird eine parallele Pflanzung erfolgen, um eine größtmögliche Durchlässigkeit und damit eine Sichtbeziehung zur historischen Häuserzeile zu ermöglichen. Diesbezüglich sollen die Bäume hoch aufgeastet werden. Als Pflanzart (historische Reminiszenz) ist die Silberlinde vorgesehen. Die Bäume auf der Platzfläche stehen in einem großen Abstand zueinander und lassen ein Durchgehen zu. Die Nutzung der Platzflächen gerade von den Anliegern der Häuserzeile der Straße Am Schlossplatz ist vorgesehen und gewünscht, die Zugänglichkeit ist gesichert. Der in Aufstellung befindliche Freiflächenplan soll insbesondere mit den Anliegern abgestimmt werden.

Das verbleibende Stellplatzangebot wird in Anbetracht der zusätzlich geplanten Stellplätze in Parkgaragen in der südwestlichen Innenstadt für ausreichend erachtet.

17. Umweltverträglichkeit

17.1 Schutzgut Boden

Stellungnahmen:

Der Bodenschutz ist vernachlässigt. Der bereits hohe Grad an Bodenversiegelung wird noch verstärkt. Damit sinkt die Chance zur Umnutzung des Grundstücks für Natur und Erholung und bringt daher keine Verbesserungen der Aufenthaltsqualität.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Der Standort ist bereits maßgeblich durch versiegelte Flächen vorbelastet, sodass sich die Versiegelungsrate nur unwesentlich erhöht. Die gebäudefreien Bereiche im Plangebiet weisen vorwiegend befestigte Oberflächen auf. Die Freiflächen nördlich des Schlosses sowie am westlichen Rand des Schlossplatzes werden als Scherassen gepflegt. Diese Grünfläche nimmt dem Berliner Platz aber die Aufenthaltsqualität und Benutzbarkeit und wird daher verringert.

Es handelt sich bei dem geplanten Bereich um einen innerstädtischen Standort, der immer bebaut und größtenteils versiegelt war. Eine Umnutzung für Natur und Erholung ist nicht mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Oldenburg für diesen Bereich vereinbar. Dafür stehen andere Flächen zur Verfügung wie z.B. der Schlossgarten.

Stellungnahmen:

Es besteht die Gefahr von Auswaschungen aus Bodenaushub und Gefahr durch Auswehungen.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Auf Basis der Bodenuntersuchungen ist von keinen erheblichen Gefährdungen für Oberflächengewässer und Grundwasser auszugehen. Da nur vereinzelt maximal die Einbauklasse Z 1.1 erreicht wird, sind weitere Gefährdungen nicht zu erwarten. Einzelheiten zur vorschriftsmäßigen Baustellenorganisation werden in den Durchführungsverträgen und in den Baugenehmigungsverfahren geregelt.

17.2 Schutzgut Wasser

Stellungnahmen:

Es wird nach dem Verbleib des baubedingt anfallenden Grundwassers und nach den Auswirkungen auf das Grundwasser gefragt.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Auf Basis der Bodenuntersuchungen ist von keinen erheblichen Gefährdungen für Oberflächengewässer und Grundwasser auszugehen. Für die Einleitung von Grundwasser wird eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die nachteilige Auswirkungen auf Oberflächengewässer ausschließt.

17.3 Schutzgut Klima Luft

Stellungnahmen:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft fehlen Aussagen zur Ausgleichsfunktion der Wallanlagen.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Die Wallanlagen werden durch das Bauvorhaben nicht direkt in Mitleidenschaft gezogen. Mit einer Einschränkung der insgesamt als eher geringfügig einzustufenden Ausgleichsfunktion, die von den Wallanlagen und den ihnen angegliederten Grün- und Freiflächen ausgeht, ist lediglich im Bereich zwischen Häusing und Hallenbad zu rechnen. Aufgrund des kleinräumigen Auftretens und der damit verbundenen geringen klimaökologischen Wirksamkeit für angrenzende Siedlungsräume ist diese Beeinträchtigung insgesamt als sehr gering anzusehen und daher hinnehmbar.

Die Stellungnahmen:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft wird die Schadstoffmodellierung im Bereich der Gehwege angesprochen. Es sollten die Immissionen in Kinderwagenhöhe ermittelt werden.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Es wurden für alle relevanten Gehwege Schadstoffmodellierungen der Ist- und Plansituation vorgenommen. Die entsprechenden Bereiche sind kartographisch gekennzeichnet, die zugehörigen Konzentrationswerte tabellarisch aufgeführt. Zusätzlich können der Karte des Immissionsfeldes Konzentrationswerte für jeden Punkt des Untersuchungsgebietes entnommen werden. Die Ermittlung von Immissionen in Kinderwagenhöhe ist nicht TA-Luft- bzw. BImSchG - konform. Die Immissionswerte dienen, so wie sie festgelegt sind, dem Schutz vor Gefahren für die menschliche Gesundheit. Dies impliziert auch den Gesundheitsschutz von Säuglingen und Kleinkindern.

Stellungnahmen:

Bezüglich der Lufthygiene fehlt die Angabe zu Grenzwerten.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Der Grenzwert für die Langzeitbelastung beider Schadstoffe (NO₂ und Feinstaub) nach TA-Luft (2002)/22. BImSchV (2002) wird nicht überschritten. Somit ist nicht von unzumutbaren Umweltauswirkungen auf die Lufthygiene auszugehen. Dieser Hinweis ist im Umweltbericht Kapitel 4.3 enthalten.

Stellungnahmen:

Es wird befürchtet, dass sich die CO₂ – und Feinstaubbelastung erhöht.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Es sind auf der Basis des Fachgutachtens keine erheblichen Auswirkungen auf die lufthygienische Situation für das Jahr 2010 (voraussichtliche Inbetriebnahme) zu erwarten. Auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch den künftigen Zielverkehr Parkhaus Schlossgalerie werden keine Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub ausgelöst. CO₂ gilt in diesem Zusammenhang nicht als Luftschadstoff. Unter dem Aspekt Treibhausgas sind die Auswirkungen des Vorhabens in Anbetracht seiner Bedeutung für die Stadt Oldenburg hinzunehmen.

17.4 Schutzgut Vegetation und Fauna**Stellungnahmen:**

In bezug auf das Schutzgut Flora/Fauna wird das Fledermausvorkommen und der Zeitpunkt Habitatabschätzung sowie die Benennung von Ersatzlebensräumen angesprochen. Es wird nach Auswirkungen für die Vegetation gefragt. Das Vorkommen von FFH-Arten wurde nicht belastbar geprüft.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Der Zeitpunkt November für die Habitatabschätzung ist für fachkundige Gutachter geeignet. Ebenso ist die Aussage über mögliche Ersatzlebensräume fachgutachterlich getroffen worden. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass keine Fledermausarten vorkommen. Die erforderlichen Aussagen zu den faunistischen Auswirkungen sind im Kapitel 4.4 Umweltbericht enthalten.

17.5 Schutzgut Kultur und Sachgüter**Stellungnahmen:**

Es fehlen Aussagen zum Verbleib der „Berliner Bären“.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Das PFL-Denkmal bleibt auf der Platzfläche erhalten. Dieser Hinweis ist im Umweltbericht in Kapitel 4.5 enthalten.

Das Berliner Denkmal wird an einem anderen Standort umgesetzt. Eine Abstimmung mit dem Urheber ist erfolgt.

17.6 Schutzgut Mensch

Stellungnahmen:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch wurde nur der Schall betrachtet. Es fehlt die Betrachtung der Erholungsnutzung.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Das Planvorhaben beansprucht weitestgehend überbaute, innerstädtische Flächen. Für das Schutzgut Mensch sind daher im wesentlichen die Aspekte Lärm und Lufthygiene von Bedeutung und tragen damit dem § 1, Abs. 6 Nr. 7 c BauGB Rechnung. Die klimaökologische und lufthygienische Bestandssituation im Untersuchungsraum wird im Umweltbericht in Kapitel 3.3 dargestellt. Dieser Hinweis ist im Umweltbericht Kapitel 3.7 enthalten.

Es wird nicht von einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion außerhalb des Geltungsbereiches in den Wallanlagen durch das Planvorhaben ausgegangen.

17.7 Maßnahmen zum Ausgleich

Stellungnahmen:

Es wird die fehlende Kompensation im Hinblick auf die Versiegelung gemäß Selbstbindungsbeschluss Stadt Oldenburg angesprochen. Es fehlen Aussage zum Standort der Kompensationspflanzungen.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Der Selbstbindungsbeschluss bezieht sich ausschließlich auf die Kompensation von Gehölzverlust. Es ist vorgesehen, die Pflanzungen im Rahmen der Freiflächengestaltung des Schlossplatzes vorzunehmen. Diese Hinweise sind im Umweltbericht in Kapitel 6 und 11 enthalten.

17.8 Sonstige Anmerkungen zur UVP

Stellungnahmen:

Auf den Ansichten zum Vorhaben fehlt das Schloss, daher ist kein Kontext zur Umgebung möglich.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Das Verhältnis des Planvorhabens zum Schloss ist aus Modellfoto 2 ersichtlich, da das Schloss dort abgebildet ist. Ein Blick aus Süden mit Schloss im Bild würde keinen Blick auf das Vorhaben ermöglichen. Der Modellschnitt 1 stellt ebenfalls das Planvorhaben dem Schloss gegenüber. Darüber hinaus werden die Verhältnismäßigkeiten in Kapitel 4.5

Umweltbericht verbal-argumentativ dargelegt und erlauben die Herstellung eines Kontextes zur Umgebung.

Stellungnahmen:

Es besteht ein Widerspruch, dass in der Draufsicht das Parkdeck vom Schlossplatz sichtbar ist und im Text keine Sichtbarkeit genannt wird.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Die Draufsicht entspricht nicht dem Blick eines Betrachters auf dem Schlossplatz und steht somit nicht im Widerspruch zu den textlichen Aussagen.

Stellungnahmen:

Es wird kein Bezug auf Standorte genommen, von denen das geplante Center höher als das Schloss wirkt. Es werden keine Angaben zu Augenhöhe und Betrachterstandorten gemacht.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Es handelt sich bei den Abbildungen nicht um fotorealistische Visualisierungen sondern Modellansichten aus der Vogelperspektive, deshalb erübrigen sich Angaben zu Augenhöhe und Betrachterstandorte.

18. Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiet Wallanlage

Stellungnahmen:

Es werden Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet in den Wallanlagen und eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion befürchtet. Die Sichtbarkeit des Parkdecks mit Technikzentrale hat Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet Wallanlagen.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Das Landschaftsschutzgebiet zwischen Huntestraße und Postraße liegt außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Betroffenheit für das LSG besteht durch die geplanten Anlage von Ver- und Entsorgungseinrichtungen am Rande der Fläche im LSG.

Aus der Mühlenstraße heraus führt ein geplanter RW-Kanal quer durch die Poststraße und durch das LSG bis zum Anschluss an eine vorhandene Haltung im LSG.

Gemäß LSG-Verordnung § 2 Abs. 2 Ziffer b ist die Anlage von Bauwerken aller Art, auch von solchen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, verboten. Die Naturschutzbehörde der Stadt hat eine Befreiung von den Vorschriften des LSG erstellt, da die alternative Anordnung der Versorgungseinrichtung nicht möglich ist. Nach Verrichtung der Ausbauarbeiten werden die Grünflächen wieder entsprechend hergerichtet. Großbäume sind durch die Baumaßnahmen nicht betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des Umweltrechts auf das LSG sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Auch bei möglichen Sichtbeziehungen von den Wegen aus auf das geplante Vorhaben ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion auszugehen.

19. Schlossplatzgestaltung

Stellungnahmen:

Es werden fehlende Unterlagen und Angaben zur Freiflächengestaltung bemängelt. Es ist nicht ersichtlich an welchen Stellen die Bäume zum Ausgleich geplant sind.

Die bei Beseitigung der Bäume und Pflanzbeete entstehenden Schäden für die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt sind künftig nicht mehr zu "beseitigen".

Im Hinblick auf die wenigen Frei- und Grünflächen, die innerhalb des Wallrings noch verblieben sind, ist die geplante Vernichtung weiter Teile der Rasenfläche zwischen Schloss und Center nicht akzeptabel. Zudem wird ein Widerspruch in der Aufhebung der Rasenfläche vor dem Schloss und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität gesehen.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.

Die Plätze um das Schloss haben Defizite in der Gestaltung, die sich in mangelnder Aufenthaltsqualität im Sinne einer urbanen, lebendigen Innenstadt ausdrücken.

Der Entwurf für den Freiraum am Standort des neuen ECE-Einkaufszentrums und des Stammhauses der LzO am Schlossplatz und Berliner Platz, der aber nicht Bestandteil der Bauleitplanung ist, leitet sich aus den historischen Vorbildern einer freien Platzfläche zurzeit des Klassizismus Ende des 18. Jahrhunderts, Anfang des 19. Jahrhunderts ab (siehe Ergebnis Wettbewerbsentwurf). Es spannt sich eine Komposition mit Zitaten antiker Baukunst (H. Stracks, Schlosswache) um die Schlossinsel, auf der das Schloss im Grünen liegt.

Die historische Platzgestaltung mit einem klassizistischen Gepräge erhielt der Schlossplatz in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Sämtliche Gebäude (einschließlich des Schlosses) erhielten mit Gittern eingefriedete Vorgärten. Die restliche Freifläche auf der West- und Nordseite des Schlosses wurde gepflastert. Östlich reichte der Schlossplatz bis zum Ufer der Mühlenhunte, dessen Ufer in die Platzgestaltung einbezogen war.

In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts erfolgte eine völlige Neukonzeption des Schlossumfeldes. Die Einfriedung der Vorgärten wurde reduziert, die Pflasterflächen wurden durch eine Bepflanzung mit Bäumen und Bosketts aufgelockert. Vor der Westfassade des Schlosses entstand ein Rondell, in dessen Zentrum sich ein mächtiger Kandelaber erhob.

In den 60iger Jahren erfolgte im Zusammenhang mit der Neuordnung des Quartiers (u.a. Neubau Hallenbad) auch eine Neugestaltung der Platzbereiche. Die Fläche nördlich des Schlosses um das Hallenbad wurde im Zusammenhang mit einer Neukonzeption des Bereiches zwischen Schloss und Ritterstraße in den Jahren 1958-61 zum Berliner Platz umgestaltet.

Ab 1967 folgte dann die Neugestaltung der Platzflächen westlich des Schlosses, die mit einer Pflasterung aus Natursteinfeldern und einer Betonsteinbänderung belegt sind. Drei moderne Brunnenanlagen aus dem Jahre 1970 wurden aufgrund ihrer hohen Reparaturanfälligkeit 1994 entfernt. Zur Straße Schlossplatz wird der Platz durch eine Grünanlage mit Baumpflanzung fast vollständig optisch abgetrennt. Der westlichen Schlossfassade ist ein Pflanzstreifen vorgelagert. Die Gestaltung des Berliner Platzes vor der Nordseite des Schlosses setzt sich vom angrenzenden Schlossplatz ab. Dort befindet sich eine tiefe Rasenfläche, die nicht mit der historischen Situation korrespondiert. Im nördlichen Bereich wird die Grünfläche durch einen Betonplattenbelag begrenzt. Im Pflasterbereich des südlichen Berliner Platzes ist das so genannte Berliner Denkmal aufgestellt, eine Gruppe lebensgroßer Bronzebären. Vor der dem Schloss zugewandten Seite des Hallenbades sind wabenförmige Pflanztröge und Baumscheiben angeordnet.

Durch die Neugestaltung des Platzes soll die geschlossene Gesamtwirkung des Platzes im historischen klassizistischen Sinne gestärkt werden. Hier sollen Flächen entstehen, die zu

einer Attraktivierung dieses sowohl geschichtlich als auch stadträumlich wichtigsten Bereich Oldenburgs gehören.

Ein einheitliches Pflaster auf Schlossplatz und Berliner Platz soll deren Zusammengehörigkeit betonen. In den eher „richtungslos“ gestalteten Platz durch bereits in Oldenburg eingesetztes Natursteinkleinpflaster (in wildem Verband befestigt) ragen die dem Torhaus (Schlosswache) vorgelagerten Terrassenflächen sowie die vorgelagerten Terrassenflächen entlang der nördlichen neuen Platzrandbebauung (wie ehemals die Vorgärten im klassizistischen Stile) hinein. Diese Vorzonen erhalten eine besondere Ausprägung durch größere Natursteinplatten und können dann – mit Ausnahme des Bereichs Schlosswache - durch eine Außengastronomie Restaurant/Cafe genutzt werden, insbesondere im nördlichen Bereich - Besondere Akzente setzen in dieser Vorzone die zu erhaltenden Bäume, die den Vorgartencharakter unterstreichen.

Der Grünstreifen um das Schloss soll reduziert werden, um die Aufenthaltsqualität der Platzbereiche im Sinne von Urbanität zu erhöhen. Durch die Reduzierung des Grünstreifens wird der Platz in Richtung Wallanlage geöffnet und hierdurch die umlaufende Wirkung der Platzgestaltung im Hinblick auf die historische Situation verstärkt.

In Anlehnung an die Historie wird entlang der Straße Schlossplatz auf der nördlichen Seite eine zweireihige Baumallee gepflanzt. Diese neue/alte Baumallee an der Straße Schlossplatz bildet die wichtige Raumkante nach Westen. Dies ist auch eine Forderung der Denkmalpflege. Anders als im Wettbewerbsbeitrag (versetzte Stellung der Bäume) wird eine parallele Pflanzung erfolgen, um eine größtmögliche Durchlässigkeit vom Straßenraumbereich von der Straße Schlossplatz zum Schlossplatz selber zu gewährleisten. Diesbezüglich sollen die Bäume hoch aufgeastet werden. Als Pflanzart (historische Reminiszenz) ist die Silberlinde vorgesehen.

Für den gesamten Schlossplatz/Berliner Platz und der Straße Schlossplatz ist ein Freiflächenplan erstellt worden. Mit Baufertigstellung der Gebäude soll der Freiflächenplan baulich umgesetzt werden. Hierzu wird es noch eine besondere Anliegerbeteiligung geben. Es ist vorgesehen, die freiwilligen Ausgleichspflanzungen im Rahmen der Freiflächengestaltung vorrangig im Bereich des Schlossplatzes vorzunehmen.

20. Geltungsbereich der Vorhabenbezogenen B-Pläne

Stellungnahmen:

Die Aufteilung des Vorhabens auf drei Bebauungspläne wird als rechtlich problematisch eingestuft, da die Realisierung aufgrund der engen bautechnischen und funktionalen Verzahnung der Vorhaben nur als zusammenhängende Baumaßnahme erfolgen kann und die Aufstellung eines Bebauungsplanes als kommunale Satzung nicht von Bedingungen oder Voraussetzungen abhängig gemacht werden darf.

Das Gebot der gerechten Abwägung wird verletzt, da die angrenzenden Bereiche nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen wurde.

Prüfvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Ob eine Aufteilung auf drei einzelne vorhabenbezogene Bebauungspläne in Betracht kommt, ist eine Rechtsfrage. Vorliegend stehen die drei Vorhaben zwar in einem engen räumlichen Zusammenhang, da sie auf unmittelbar benachbarten Grundstücken realisiert werden sollen. Grundsätzlich wäre jedes Vorhaben aber auch für sich allein realisierungsfähig, so dass für jedes Vorhaben eine selbstständige Plansatzung aufgestellt werden kann.