

Amt für Stadtplanung und Bauordnung TOP 6	Vorlagen-Nr: 05/0727	öffentlich
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 (Schlossplatz/Berliner Platz) - Grundzüge der Planung - Information vor der Öffentlichkeitsbeteiligung		
Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

Bericht:

1. Die ECE hat die Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Einkaufsgalerie im Bereich Schlossplatz/Berliner Platz beantragt. Es ist geplant, mit dem Bau eines innerstädtischen Einkaufszentrums am Schlossplatz/Berliner Platz und auf Teilen der bisherigen LzO-Flächen sowohl die Einkaufssituation in Oldenburg um einen neuen integrierten Schwerpunkt im Kern der Innenstadt/Fußgängerzone zu bereichern als auch die städtebauliche und architektonische Situation am Schlossplatz zu verbessern. Darüber hinaus soll ein Stammhausneubau der Landessparkasse zu Oldenburg entstehen, der im Anschluss an die Alte Wache nach Norden und Osten angrenzend an das Einkaufszentrum entwickelt werden soll.

Der Schlossplatz und Berliner Platz gehören zu den sowohl geschichtlich (Schlossfreiheit) als auch stadträumlich wichtigsten Bereichen der Stadt Oldenburg. Übergeordnetes Ziel soll sein, hier wieder Orte mit hoher Urbanität, gestalterischer sowie funktionaler Attraktivität und dadurch ausgeprägter Identifikationsmöglichkeit für Bürger und Gäste der Stadt zu schaffen, so dass eine deutliche Aufwertung und Belebung des Platzraumes und seiner neuen Ränder entsteht. Um die Umsetzung dieser Qualitätsansprüche bei der Realisierung des Projektes sicherzustellen und eine hochwertige, der Besonderheit der Lage dieses Bereiches im unmittelbaren Kontext zu den Baudenkmalen Schloss und Alte Wache angemessene Gestaltung zu erlangen, wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt, der im Ergebnis Folgendes vorsieht:

Das Gebäude der ECE gestaltet sich als kreuzförmige Mall, deren Hauptlaufrichtung von Westen nach Osten verläuft. Der westliche Eingang öffnet sich in Richtung Lambertikirche. Im Osten ist ein Ausgang zur Poststraße geplant. Eine weitere Achse in Nordsüdrichtung 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 und damit die Verbindung zum Marktplatz gesichert.

Im Gebäude sind Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungen, Wohnungen und Gastronomie vorgesehen. In den oberen Geschossen sind Parkdecks angeordnet mit Zu- und Abfahrt von der Mühlenstraße. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 15 300 m² begrenzt.

Obwohl das Wettbewerbsergebnis die Erwartungen grundsätzlich erfüllt hat, konnten in nachfolgenden Erörterungen mit den Architekten und der ECE noch folgende Verbesserungen erreicht werden:

- Rücknahme der Gebäudeecke Berliner Platz/Poststraße auf die historische Gebäudeflucht an der Poststraße.
- Reduzierung der Gebäudehöhen gegenüber dem Schloss (dessen Traufhöhe bei ca. 16,00 m liegt) einhergehend mit einer Vergrößerung des Rücksprunges des Staffelgeschosses.
- Optimierung des Parkdecks (Split-Level-Erschließung in den oberen Parkdecks) im Zusammenhang mit einer gewünschten Verkaufsflächenoptimierung.
- Überdeckung der oberen Parkebene und der Lüftungstechnik durch eine leichte Dachkonstruktion und damit Verbesserung der Gebäudeansicht aus höherer Warte.
- Rücknahme der Spindel im Bereich der Mühlenstraße.
- Die gemeinsamen Projektteile mit Kaufhof und Bremer Landesbank wurden so konkretisiert, dass die Häusing zum festen Bestandteil des Mallsystems wird.

Im Neubau des Stammhauses der LzO werden die Filialdirektion Oldenburg-City, die Filiale Markt sowie weitere kundennahe Bereiche untergebracht. Das Baudenkmal Alte Wache wird integriert. Eingangsbereiche befinden sich in Richtung Schlossplatz und in Richtung Verwaltungsgericht/Amt für Landentwicklung. Der Neubau der LzO soll so wie im Wettbewerb vorgesehen umgesetzt werden.

Das Gebäude der Bremer Landesbank wird intern umgebaut. Die Eingangsbereiche sind in Richtung Markt und Lambertikirche ausgerichtet. Die Häusing wird überdacht und auf Erdgeschossesebene als Ladenpassage genutzt. Hierzu werden auch Flächen der Bremer Landesbank im August-Hinrichs-Hof einbezogen.

Zum aktuellen Stand der Planungen erfolgt ein detaillierter Vortrag durch den projektbegleitenden Architekten.

Die Platzflächen des Schlossplatzes/Berliner Platzes werden den angrenzenden Vorhaben zugeordnet. Die Platzgestaltung erfolgt im weiteren Verfahren.

2. Es ist beabsichtigt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durch eine öffentliche Versammlung durchzuführen. Der Termin wird dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauen noch bekannt gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Umgestaltung des Schlossplatzes wird zu Lasten der Stadt Oldenburg zu finanzieren sein. Demgegenüber sind Einkünfte über Grundstücksverkäufe zu erzielen. Der Stadt Oldenburg entstehen keine unmittelbaren Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

Um Kenntnisnahme wird gebeten.

In Vertretung

Dr. Pantel