

Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 c
(Schlossplatz/Berliner Platz - BLB)**

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

A – Textliche Festsetzungen

§ 1
Art der Nutzung

Zulässig sind:

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

Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn an der Ostfassade keine schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) angeordnet werden.

§ 2
Baulinien

1. Gebäudeteile können ausnahmsweise um bis zu 0,5 m von der Baulinie zurücktreten.
2. Eingangsbereiche können von der Baulinie zurücktreten.
3. Transparente Gebäudeteile (Vitrinen) im Bereich der Häusing dürfen die Baulinie in einer Breite von maximal 2,0 m und einer Höhe von maximal 3,5 m um maximal 0,50 m überschreiten.

B Projektbeschreibung

Der Vorhabenbezogene B-Plan beinhaltet zwei Maßnahmen:

Die Bremer Landesbank (BLB) plant den Umbau und die Erweiterung des vorhandenen Geschäftgebäudes am Markt.

Das Bauvorhaben der BLB gliedert sich in einen marktseitigen denkmalgeschützten Altbau, in einen Neubau Richtung Berliner Platz und einen Zwischenbau, der die beiden Baukörper verbindet. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit Einstellplätzen.

Der unter Denkmalschutz stehende Altbau gestaltet sich dreigeschossig, mit einem zum Markt orientierten Kopfbau mit Spitzgiebel und einem flachen Erweiterungsbau parallel zur Häusing. Im Altbau werden mehrere Umbaumaßnahmen vorgenommen. Um die Einbindung der Häusing in das Einkaufszentrum sicherzustellen, werden im Erdgeschoss des Altbaus einige kleinere Ladeneinheiten hergestellt. Das sanierungsbedürftige 3. OG des Flachbauteiles des Altbaus wird abgetragen und in Leichtbauweise für Büronutzungen neu erstellt. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz soll die marktseitige Fassade umgestaltet werden, um diese im Erdgeschoss zu öffnen und das innere des Gebäudes für Passanten aktiv erlebbar zu machen.

Der Zwischenbau soll von vier auf fünf Vollgeschosse für eine Büronutzung aufgestockt werden. Die Höhe beträgt dann rd. 17,90 m über Erdgeschossfußboden.

Der Neubau, das sog. „Hochhaus“ hat ein abgängiges 7. Obergeschoss (Leichtgeschoss), das durch ein neues Staffelgeschoss ersetzt wird. Der nördliche Teil des neuen 7. Obergeschosses wird um ein 8.OG ergänzt. Die Gebäudehöhe im 7.OG beträgt dann rd. 27,30 m, im 8.OG dann rd. 29,90 m. Die Flächen des vorhandenen Hochhauses werden überwiegend als Büroräume genutzt. Der neue Dachaufbau soll als Gästebereich mit ergänzender Gastronomie hergestellt werden.

Im Erdgeschoss wird der gesamte Bereich Zwischenbau, August-Hinrichs-Hof und Berliner Platz baulich in die Flächen des geplanten Einkaufszentrums mit einem Zugang aus der Häusing integriert. Für Läden bzw. eine Eigennutzung durch die BLB stehen dann aus dem Bestand bzw. durch die Überbauung des August-Hinrichs-Hofs Flächen von ca. 900 qm zur Verfügung.

Die Fläche der Häusing vom Marktplatz bis zum August-Hinrichs-Hof befindet sich im Eigentum der Stadt Oldenburg. Diese Fläche soll neu gepflastert und mit einem Glasdach überspannt werden.

Für die Außenfassaden des Vorhabens werden im Erdgeschossbereich (Fassade Markt 12, SB-Center, Häusing, August-Hinrichs-Hof) als Materialien Naturstein und Glas verwendet.

Die BLB kann 39 Stellplätze auf eigenen Flächen in der Untergeschossebene (Tiefgarage) des Zwischenbaus und in weiteren Gebäuden nachweisen. Zusätzliche Einstellplätze stehen in den Parkdecks der Schlossgalerie zur Verfügung, die der Öffentlichkeit während der Ladenöffnungszeiten zur Verfügung stehen

Die Müllentsorgung für die BLB erfolgt durch hausinterne Sammelstellen, die Abfuhr erfolgt über die Rampe mit Anbindung Mühlenstraße.

C Anlagen zur Vorhabenbeschreibung

- Lageplan
- Grundrisse
- Schnitte
- Ansichten
- Details Häusing

Oldenburg, den