

Begründung zur Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 a  
(Schlossplatz/Berliner Platz – ECE Einkaufszentrum)**

**1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 a werden die Voraussetzungen die Errichtung eines Einkaufszentrums zwischen dem Marktplatz, dem Schlossplatz und dem Berliner Platz geschaffen. Das Vorhaben ist Bestandteil einer städtebaulichen Neuordnung für einen Teilbereich am östlichen Rand der Innenstadt, zwischen dem denkmalgeschützten Schlossbereich, dem Marktplatz, der Alten Post und Galeria-Kaufhof. Aufgrund der Aufgabe des Hallenbad-Standortes am Berliner Platz steht der Stadt ein hochwertiges Areal für eine innerstädtische Entwicklung zur Verfügung.

Zur Beplanung des gesamten Areals hat die Stadt Oldenburg einen Wettbewerb ausgelobt. Zielsetzung ist die Neuordnung des Areals durch ein Einkaufszentrum mit Shopping-Mall und integriertem Parkhaus sowie den Neubau des Stammhauses der LzO (Landessparkasse zu Oldenburg) und dem Um- und Erweiterungsbau der BLB (Bremer Landsbank). Das Vorhaben ergänzt die Oldenburger Innenstadt um einen Betriebstyp, der bisher noch nicht vertreten ist, und kann dazu beitragen, die Kaufkraftbindungsquoten insbesondere in der Region zu erhöhen und der oberzentralen Funktion besser gerecht zu werden. Mit dem Bau eines innerstädtischen Einkaufszentrums kann sowohl die Einkaufstopografie in Oldenburg um einen neuen integrierten Schwerpunkt im Magnetsystem der Innenstadt/Fußgängerzone bereichert, als auch die städtebauliche und architektonische Situation am Schlossplatz entscheidend verbessert werden.

Die Stadt hat für den Wettbewerb folgende Rahmenbedingungen vorgegeben, die in das städtebauliche Konzept und architektonische Konzept integriert wurden:

- Die um die Mall gruppierten Einzelhandelsnutzungen und das Parkhaus sollen in den Obergeschossen ab dem 2. Obergeschoss in Richtung Berliner Platz und Schloss weitgehend umbaut und ergänzt werden mit kleinteiligen Büro-, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen.
- Der Schlossplatz und der Berliner Platz gehören zu den sowohl geschichtlich (Schlossfreiheit) als auch stadträumlich wichtigsten Bereichen der Stadt Oldenburg. Übergeordnetes Ziel soll 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 Straße Schlossplatz wird derzeit durch ihre Funktion als Erschließungsstraße für die beidseitig angeordneten Stellplätze aus dem Gesamtzusammenhang Berliner Platz/Schlossplatz ausgegrenzt. Die Platzfläche selbst nimmt 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.

- Im Anschluss an das Einkaufszentrum soll der Stammhaus-Neubau der Landessparkasse zu Oldenburg (LzO) entstehen. Die Landessparkasse wird ihre Zentrale mit den Verwaltungseinheiten an einen anderen Standort verlegen.

Am jetzigen historischen, innerstädtischen Standort soll die Präsenz der LzO in Gestalt des „Stammhauses“ erhalten bleiben, in die die im Besitz der Landessparkasse befindliche historische "Schlosswache" angemessen zu integrieren ist. Hierfür wird ein gesonderter Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18b aufgestellt.

- Die sogenannte "Häusing" zwischen Markt und Vorplatz Hallenbad soll raumwirksam an die Einkaufsgalerie angebunden werden und eine attraktive Verbindung zwischen dem Berliner Platz und der Fußgängerzone sichern. Hierzu sollen die angrenzenden Flächen der Galeria Kaufhof und der BLB in Überlegungen für Passagenlösungen mit einbezogen werden. Der im Eigentum der BLB befindliche August-Hinrichs-Hof und die an die Häusing angrenzenden Flächen sollen seitens der BLB umgenutzt werden. Auch hierfür wird ein gesonderter Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18c aufgestellt.
- Die Anlieferung der Galeria Kaufhof ist in ihrem jetzigen logistischen Zusammenhang zu erhalten. Zurzeit wird die gesamte Warenanlieferung des Hauses über eine Rampenzufahrt von der Mühlenstraße aus in einem unterirdischen Ladehof vorgenommen.
- Mit dem Bau eines neuen Parkhauses auf dem zukünftigen ECE-Komplex müssen verkehrstechnische und bauliche Anpassungsmaßnahmen an das vorhandene Straßennetz des östlichen Wallringes einhergehen. So ist u.a. gegebenenfalls die Lichtsignalsteuerung des Stautorkreisels anzupassen. Die Rechtsabbiegerspur aus der Poststraße in die Mühlenstraße ist, wie der Einmündungsbereich der Mühlenstraße, umzubauen. Zu nennen ist hier ebenfalls die Einbeziehung des neuen Parkhauses in das vorhandene Parkleitsystem und die Verlegung der bisherigen Bushaltestelle vor dem ehemaligen Hallenbad.

Gewinner des Wettbewerbs ist das Büro KSP Architekten Engel und Zimmermann. Die Wettbewerbsergebnisse wurden im weiteren konkretisiert und sollen nunmehr in eine Bauleitplanung umgesetzt werden.

Zur Umsetzung des Einkaufszentrums stellt die Stadt Oldenburg den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 a auf. Vorhabenträger ist die PANTA. Die erforderlichen Verkehrsflächen der Mühlenstraße und der Poststraße sowie der Berliner Platz werden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 a mit einbezogen.

Einzelheiten hierzu trifft der Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Oldenburg abzuschließen ist und in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Für die mit dem Einkaufszentrum verknüpften Vorhaben der LzO (mit Schlosswache sowie Teilbereichen des Schlossplatzes) und der BLB (mit Häusing) werden gesonderte Vorhabenbezogenen B-Pläne (18 b und 18 c) aufgestellt. Ein Teilbereich des Schlossplatzes wird nicht in die Vorhabenbezogene B-Pläne einbezogen, in der Gestaltung der Freiflächen ist dieser Bereich jedoch integriert, um die Wirkung einer einheitlichen Platzgestaltung unabhängig vom Einzelvorhaben qualitativ zu sichern.

## 1.2 Kurzbeschreibung des Vorhabens und städtebauliche Begründung (vergl. auch Textteil zur Satzung)

Die Kommanditgesellschaft PANTA Neunundzwanzigste Grundstücksgesellschaft mbH. & Co., Hamburg, plant in Oldenburg den Bau des innerstädtischen Shopping-Centers „Schlossgalerie“ mit einer Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandel von 15.300 qm.

In das Center werden ein Parkhaus mit ca. 480 Einstellplätzen und ca. 7 Maisonette-Wohnungen integriert. Zusätzlich sollen Einrichtungen für Dienstleistungen und Gastronomie sowie Nebenräume und innere Erschließungsflächen gesichert werden.

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 Häusing ist in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 18 c (BLB) integriert und erschließt sich als teilweise überdachte Passage mit kleineren Ladeneinheiten.

Die **baulich/räumliche Gestaltung des Vorhabens** begründet sich wie folgt:

Mit dem Neubau des Einkaufszentrums „Schlossgalerie“ erfährt das städtebauliche Umfeld des Oldenburger Schlosses nach den gravierenden Eingriffen der 60er Jahre erneut eine wesentliche Umgestaltung. Diese orientiert sich stark an 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.

### Randbebauung / Schlossplatz

Bei der jetzigen städtebaulichen Situation konnte der Platz keine Qualitäten entwickeln, die den Verlust der Stadträume von Schlossplatz und Mühlenstraße kompensieren konnten. Daher erfolgt mit dem geplanten Neubau eine „Auffüllung“ des Stadtkörpers und die grundsätzliche Wiederherstellung von klar definierten Straßen- und Platzräumen.

Der nördliche Teil des Schlossplatzes erhält durch eine neue Randbebauung wieder eine räumliche Fassung, die sich an der ursprünglichen 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 bestand.

- Die vordere Flucht der Schlossgalerie gegenüber dem Schloss wird durch zwei tiefe Einschnitte von 2,50 bis 4,00 m Tiefe und 5,00 bis 8,00 m Breite 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 dahinter liegende 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 nur sparsam durch Einschnitte für Dachterrassen überlagert. 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 aus von der Platzebene nicht mehr wahrgenommen werden können.

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.

Die östliche Flucht des Baukörpers zur Poststraße hin wird abweichend vom Wettbewerbsergebnis etwas in Richtung Schloss gedreht. Sie 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 von Norden etwas früher und der Übergang beider Räume wird fließender.

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.

#### Mühlenstraße

Ähnlich wie am Schlossplatz wird auch an der Mühlenstraße der heutige Berliner Platz als Freiraum aufgegeben und der Straßenraum wieder hergestellt.

Dazu folgt die neue nördliche Raumkante der vorhandenen Bebauung von Post und Telegrafnamt annähernd parallel, auch wenn dies nicht dem historischen Verlauf der Mühlenstraße entspricht. Gegenüber dem Wettbewerbsergebnis tritt die Wendelrampe als Veränderung gegenüber dem Wettbewerb nicht mehr vor die Flucht des Gebäudes, so dass sich der Straßenraum weiter beruhigt.

Die Höhe und die Gliederung der nördlichen Raumbegrenzung kann sich heute nicht mehr an der historischen Kleinteiligkeit von Parzellenstruktur und Bebauung orientieren, da inzwischen die Gebäude von Post und Telekom den Maßstab prägen.

Die Trauflinie der neuen Bebauung entspricht im Mittel etwa dem Gegenüber und hat ihren Hochpunkt im Übergangsbereich in die Nord-Süd-Achse der Mall. Diese Verbindung hat es historisch nicht gegeben. Sie soll eine Vernetzung der Wegebeziehungen bewirken.

#### Poststraße

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

Für die **Gestaltung der Freiflächen** Schlossplatz und Berliner Platz wurden im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs die Grundzüge dahingehend festgelegt, dass nur wenige elementare Gestaltungsmittel eingesetzt werden. Die Neugestaltung soll historische Bezüge aufnehmen.

Die historische Platzgestaltung zeichnet sich in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts dadurch aus, dass sämtliche Gebäude (einschließlich des Schlosses) mit Gittern eingefriedete Vorgärten erhielten. 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.

Durch die Neugestaltung des Platzes soll die Gesamtwirkung des Platzes gestärkt werden. Ein einheitliches Pflaster auf Schlossplatz und Berliner Platz soll deren Zusammengehörigkeit betonen. Der Grünstreifen um das Schloss soll reduziert werden, um die Aufenthaltsqualität der Platzbereiche zu erhöhen. Die genaue Breite des Grünstreifens wird im Freiflächenplan und im Durchführungsvertrag festgelegt. Der Grünstreifen verläuft durchgängig der beiden Hauptfassaden zum Platz hin. Unterbrochen wird er nur dort, wo sich in der Fassade eindeutig betonte Eingänge befinden, beim Hauptportal und bei der früheren Durchfahrt zum Schlosshof.

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.

Eine doppelte Baumreihe zwischen der Straße „Schlossplatz“ und dem Platz selbst macht die historische Trennung beider Räume deutlich. Der Abstand der Bäume und die Höhe des Kronenansatzes soll jedoch eine optische Durchlässigkeit gewährleisten und die südliche Randbebauung auch vom Platz aus wahrnehmbar machen. Die detaillierte Gestaltung des Platzes ist nicht Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sondern wird im Durchführungsvertrag geregelt.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen im Planbereich als Kerngebiet dar.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der näheren Umgebung sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden. Als Art der baulichen Nutzung kann für das Areal analog zur Darstellung des Flächennutzungsplanes nach derzeitiger Rechtsaussage ein Kerngebiet (MK) angenommen werden.

Für einen Teilbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung vom 15.05.2001. Zudem gilt die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen vom 01.07.1991.

Der Berliner Platz ist als denkmalgeschützter Bereich festgelegt.

Die angrenzenden Wallanlagen und der Bereich des Schlosses sind als Landschaftsschutzgebiet festgelegt.

### **2.2 Örtliche Gegebenheiten**

#### **2.2.1 Nutzungsstruktur / Baulich-räumliche Strukturen**

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

### Flächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Planes

Das Plangebiet gehört zur Innenstadt und stellt sich als bebauter Bereich mit Freiflächen dar. Der Planbereich erfasst den Altbau der Landessparkasse zu Oldenburg (LzO) sowie das brachliegende abgängige ehemalige Hallenbad. Als größere Freiflächen sind nördlich des Hallenbads ein Parkplatz und südlich der Berliner Platz mit angrenzender Grünanlage zu nennen. Im Anschluss an den nördlichen Parkplatz befindet sich die Zufahrt zu einer Tiefgarage.

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 Pflasterbereich des südlichen Berliner Platzes ist das sogenannte "Berliner Denkmal" aufgestellt, eine Gruppe lebensgroßer Bronzebären. Vor der dem Schloss zugewandten Seite des Hallenbades sind wabenförmige Pflanztröge und Baumscheiben angeordnet.

### Unmittelbar an das Vorhaben angrenzende Flächen

Südwestlich der Vorhabenfläche befindet sich der in den Jahren 1960/61 entstandene Erweiterungsbau der Landessparkasse zu Oldenburg (LzO), die Schlosswache und der Schlossplatz. Die Schlosswache ist auf ihrer Rückseite über einen Verbindungsbau an die vorhandenen Gebäude der Landessparkasse zu Oldenburg (LzO) angeschlossen. Nordwestlich grenzt die Bremer Landesbank (BLB) mit angrenzender Häusing und August-Hinrichs-Hof an.

Von historischer Bedeutung sind das 1831 errichtete Gebäude der ehemaligen Schlosswache und 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.

Der Schlossplatz stellt sich als versiegelte Fläche mit einer Pflasterung aus Natursteinfeldern und einer Betonsteinbänderung dar. Zur Straße „Am Schlossplatz“ wird der Platz durch eine Grünanlage mit Baumpflanzung begrenzt. Der westlichen Schlossfassade ist ein Pflanzstreifen vorgelagert.

Nördlich der o.g. Häusing befindet sich ein in den 1960er Jahren errichteter Gebäudekomplex, der die nach dem Entwurf Egon Eiermanns typischen Keramik-Fassaden in Wabenstruktur aufweist und der heute von der Galeria Kaufhof als Kaufhaus genutzt wird. Im Nordwesten im Eckbereich Achternstraße/Ritterstraße wird von diesem Komplex ein Altbau umschlossen, in dem eine Buchhandlung angesiedelt ist.

Daran schließen nördlich der Ritterstraße Einzelhandel und Dienstleistungen sowie das Parkhaus der Galeria Kaufhof an.

### Weiteres Umfeld des Vorhabens

Die Bebauung der an die Mühlenstraße anschließenden Blockstruktur entstand zu großen Teilen in den letzten Jahrzehnten.

Den nördlichen Abschluss des Komplexes bildet die ehemalige Hauptpost mit einem 1900 - 1902 errichteten, dreigeschossigen Bauwerk im Stil der niederdeutschen Renaissance, die Ziegel mit Sandstein sowie reichem plastischen Schmuck kombinierte. Ein postmoderner Anbau im Einmündungsbereich Mühlenstraße/Poststraße stammt aus dem Jahr 1988.

Westlich des Plangebietes grenzen der Marktplatz mit Lambertikirche, Rathaus, das Verwaltungsgericht und das im Jahr 1831 erbaute, so genannte Kammergebäude, heute genutzt durch Landesbehörden. Die Hauptfront des Kammergebäudes orientiert sich zur 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. Bei dem Gebäude des Rathauses am Markt handelt es sich um einen dreieckigen, dreigeschossigen Rohziegelbau, der im Jahre 1888 eingeweiht wurde.

Der Marktplatz wird im wesentlichen von gastronomischen Einrichtungen mit Außenbestuhlung gesäumt und erschließt die Fußgängerzone in nördlicher Richtung (Achternstraße) und westlicher Richtung. Die Geschäftsbauten der nördlichen Häuserzeile am Markt, der unter anderem für Wochenmärkte genutzt wird, entstammen überwiegend neuerer Zeit. Die Achternstraße war eine der bedeutenderen Handelsstraßen der Alt- und Neustadt. Sie zählt heute zu den attraktivsten Einkaufsstraßen Oldenburgs, etliche der Gebäudefassaden sind gründerzeitlichen Ursprungs.

Im Südwesten liegt die Straße „Schlossplatz“ mit einer historischen Gebäudereihe. Diese ist von Bauwerken unterschiedlichster Entstehungszeiten geprägt. Hier findet sich darüber hinaus der Pulverturm, ein 1529 errichteter, massiver zweigeschossiger Backsteinbau mit eineinhalb Meter dicken Wänden, der bis ins Jahr 1765 als Pulvermagazin diente.

Südlich des Plangebietes prägt das Schloss mit Landesmuseum den Rand der Innenstadt. Das Oldenburger Schloss geht auf eine im 12. Jahrhundert gegründete Wasserburg zurück, heute zeigt sich ein Konglomerat unterschiedlicher Bauten, Stile und (öffentlicher) Nutzungen.

Das östlich Umfeld wird durch die Wallanlagen mit Verkehrsflächen und Grünanlagen bestimmt.

### 2.2.2 Erschließungsstruktur

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Wallring, einen Hauptverkehrsstraßenzug, der die Altstadt auf einer Teilfläche der ehemaligen Wallanlagen umfasst. Der Wallring ist der innerstädtische Verteiler der auf die Innenstadt gerichteten historischen Radialstraßen, die heute als Hauptverkehrsstraßen die Verbindung zwischen der Oldenburger Innenstadt, den Stadtteilen und der Region herstellen.

An diesen Radialstraßen befinden sich auch in jeweils 1-2 km Entfernung insgesamt 5 Anschlussstellen des Autobahnringes, so dass der Wallring direkt mit der BAB verknüpft ist. Westlich schließt sich an das Plangebiet das engmaschige Straßennetz der Oldenburger Altstadt, das heute überwiegend als Fußgängerbereich ausgestaltet ist, an. Nordöstlich des Plangebiets und jenseits des Wallrings liegt das Bahnhofsviertel mit dem Hauptbahnhof.

Durch die innenstadtnahen BAB-Anschlussstellen an den radialen Hauptverkehrsstraßen, die direkt auf den Wallring führen, ist das Plangebiet hervorragend an die Region und die Stadtteile Oldenburgs angebunden. Im näheren Umfeld befinden sich zahlreiche Parkhäuser und Parkplätze.

Durch die unmittelbar an den ausgedehnten Fußgängerbereich der Altstadt grenzende Lage ist das Gebiet für Fußgänger direkt auf kurzem Wege erreichbar. Über den Wallring (Poststraße, Paradowall, Huntestraße,) und die Amalienstraße bestehen fußläufige Verbindungen in die angrenzenden Quartiere, u. a. das Bahnhofsviertel. Der Hauptbahnhof ist über Stau und Kaiserstraße fußläufig erreichbar.

Für den Radverkehr stellt der Wallring, wie auch für den Kfz-Verkehr, den innerstädtischen Verteiler für die auf ihn gerichteten Radialstraßen dar. Diese verbinden die Innenstadt auf direktem Wege mit den Stadtteilen und verfügen über Straßen begleitende Radwege.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle "Berliner Platz" an die Linien des Oldenburger Stadtbusliniennetzes und 8 Linien des Regionalbusverkehrs direkt angebunden. Von den 15 Linien des Stadtverkehrs, die derzeit alle die Altstadt im Uhrzeigersinn auf dem Wallring umfahren und somit alle die Haltestelle Berliner Platz anfahren, werden durch eine geplante Veränderung der Linienführung zukünftig 11 Linien diese Haltestelle bedienen. Zusätzlich ist der Hauptbahnhof über die Buslinien oder fußläufig direkt erreichbar. Das Gebiet ist damit im ÖPNV mit der Region und den Stadtteilen direkt verknüpft. Die Nutzung des ÖPNV aus der Region mit dem Ziel Innenstadt Oldenburg wird durch den Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit seinem Verbundtarif unterstützt.

### 2.2.3 Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet ist überwiegend eben. Im Bereich der Häusing vollzieht sich ein leichtes Gefälle vom Markt (ca. + 4,79 m bis + 4,85 m ü. NN) in Richtung des bestehenden Gebäudes der Bremer Landesbank am Berliner Platz (ca. + 3,90 m ü. NN). An der Ecke Mühlenstraße/Poststraße liegt die Höhe bei ca. + 3,60 m ü. NN.

## 2.3 **Restriktionen**

Als prägende Landschaftsbestandteile sind die Platanen im Bereich des ehemaligen Hallenbades zu nennen.

Die anliegenden Straßen sind durch das innerstädtische Verkehrsaufkommen stark frequentiert. Der Planbereich ist daher durch Verkehrslärm erheblich vorbelastet.

Das Plangebiet befindet sich in einem stadtgeschichtlich äußerst sensiblen Bereich. Der Schlossplatz ist als denkmalgeschützter Platz einzustufen. Der Bereich des ehemaligen Schlossgrabens sollte von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

## 2.4 **Fachgutachterliche Untersuchungen**

### 2.4.1 Verträglichkeit des Vorhabens

- **Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung des Einkaufszentrums (Dezember 2004)**

Die Stadt Oldenburg hat die Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens für die Ansiedlung des Shopping-Centers in der Innenstadt von Oldenburg bei der CIMA<sup>1</sup> in Auftrag gegeben.

In einem Analysezeitraum von September bis November 2004 wurden Untersuchungen durch eine Einzelhandelsanalyse, Expertengespräche, eine Haushaltsbefragung, eine Passantenbefragung, eine Fußgängerfrequenzzählung, ein City-Quality-Check und ein Storecheck vorgenommen.

Aufgabenstellung und Ziele der Untersuchung waren:

- Analyse und Beurteilung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation des Oldenburger Einzelhandels sowie der Wettbewerbssituation,

---

<sup>1</sup> CIMA GmbH, Glashüttenweg 34, 23568 Lübeck, Stand Dezember 2004



- Beurteilung des Shopping-Center-Vorhabens in der Innenstadt sowie des geplanten Branchen- und Nutzungskonzeptes,
- Ökonomische Wirkungsanalyse (Analyse und Bewertung der Kaufkraft- und Umsatzverlagerungen) des Vorhabens,
- Städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt von Oldenburg und Analyse und Bewertung der sich ergebenden Chancen und Risiken,
- Szenariobetrachtung für das Jahr 2010.

Die CIMA schätzt das geplante Vorhaben mit 15.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anhand des von der ECE gelieferten Branchenmixes mit einer Umsatzerwartung von 60 Mio. € ein, das entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.922 €/m<sup>2</sup>.

Die angenommenen Flächenproduktivitäten orientieren sich an Umsatzleistungen erfolgreich etablierter bestehender Objekte ähnlicher Struktur und Größe sowie an den ansonsten in Oldenburg erzielbaren Flächenleistungen.

Das Vorhaben wird zusätzliche Kaufkraft der Oldenburger Bevölkerung, die heute noch „abwandert“, an die Innenstadt binden. Es wird weiterhin zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung in der Zone 2 (Nahmarktgebiet) führen. Insgesamt werden im Center zusätzliche 25,7 Mio. € Umsatz in Oldenburg gebunden. Die täglich mehrere tausend zusätzlichen Kunden, die das Center in die Innenstadt zieht, sind auch eine Chance für den Einzelhandel insgesamt. Davon werden insbesondere Betriebe profitieren, die auf höchstem Niveau wettbewerbsfähig und kundenorientiert sind, da sich der Wettbewerb in Oldenburg zu Gunsten der Kunden verschärfen wird.

Das Vorhaben rekrutiert aber auch einen erheblichen Teil seines Planumsatzes durch Verdrängung: rund 57% des Center-Umsatzes werden anderen Betrieben abgenommen (34,3 Mio. €), davon 20,6 Mio. € anderen Betrieben in der Innenstadt.

Die durchschnittlichen Umsatzverluste für die angestammten Betriebe in der Oldenburger Innenstadt betragen 6,3 %; die Verdrängung in den einzelnen Branchen beträgt zwischen 2% (Medien & Technik), 5,2% (Glas/Porzellan/Keramik), 5,9% (periodischer Bedarf) und 8,7% (Bekleidung, Wäsche).

Ob und inwieweit diese Umsatzverluste durch Umsätze der neu an Oldenburg gebundenen Kunden kompensiert werden können, wird von Betrieb zu Betrieb völlig unterschiedlich sein und hängt vom Standort und der Fähigkeit ab, sich unternehmerisch auf die neue Wettbewerbssituation einzustellen.

Die durchschnittliche Verdrängung im Stadtgebiet außerhalb der Oldenburger Innenstadt beträgt 2,4%; die Verdrängung in den einzelnen Branchen beträgt zwischen 1,6% (periodischer Bedarf), 4,4% (Glas/Porzellan/Keramik) und 7,4% (Bekleidung, Wäsche).

Die CIMA empfiehlt, das Sortiment Textil auf den von der ECE angegebenen Umfang von 8.500 m<sup>2</sup> zu begrenzen, da eine höhere Verdrängungsquote unerwünscht wäre.

Im Zuge der Analyse wurde festgestellt, dass die Bedeutung Oldenburgs als Oberzentrum der Region - auf weiterhin sehr hohem Niveau - etwas rückläufig ist. Durch einige eigene Schwächen aber auch durch die Attraktivitätssteigerung einiger Mittelzentren hat sich das Einzugsgebiet etwas verringert und umfasst noch rund 1.019.000 Menschen und ein vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial von rund 1,48 Mrd. Euro zuzüglich diffuser Zuflüsse in Höhe von 45 Mio. €. Davon bindet Oldenburg in den vorhabenrelevanten Branchen derzeit rund 504 Mio. €

Die Fähigkeit des Standortes zur Kaufkraftbindung drückt sich auch in der Kennzahl der Handelszentralität aus. Diese beträgt sekundärstatistisch lt. GfK-Kennziffer 145%. Die CIMA hat keinen Gesamtwert für die Handelszentralität ermittelt, da sie nur die vorhabenrelevanten Branchen zu betrachten hatte. Die Branchenzentralitäten drücken die immer noch herausragende Stärke des Handelsstandortes Oldenburg aus: 317% für Glas, Porzellan, Keramik; 270% für Bekleidung, Wäsche; 186% für Schuhe, Lederwaren oder 147% für Bücher, Schreibwaren. Diese Werte lassen sich mit dem Vorhaben noch einmal leicht erhöhen.

Die Zentralität wird durch das Vorhaben um ca. 3% steigen. Angewendet auf den GfK-Zentralitätswert könnte sich daraus eine neue Zentralität von rund 149% ergeben. Bei dieser Betrachtung werden die möglichen Umsatzgewinne des Einzelhandels außerhalb des Centers nicht berücksichtigt, um eine defensive Einschätzung abzugeben.

Die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens sind von Bedeutung, aber verträglich. In vielfacher Hinsicht hängen die Auswirkungen auch von den Reaktions- bzw. Anpassungsstrategien der betroffenen Standortlagen und Unternehmen ab.

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.

Der Mikrostandort ist städtebaulich integriert (wenn auch zur Haupteinkaufslage hin nicht optimal annoncierbar) und verkehrlich gut erschlossen. Es wird zur Verschiebung von Lagequalitäten durch Frequenzverlagerungen kommen, die sich an den betroffenen Standorten in sinkenden Mieten ausdrücken können. Die Mieten bzw. Grundstückswerte sinken in Oldenburg allerdings bereits seit 2001, worin sich die generell schlechte Lage des Einzelhandels ausdrückt. Einzelne Lagen, die heute bereits kritische Entwicklungen zeigen, werden sich - auch ohne Centeransiedlung - weiter verschlechtern bzw. künftig keine Einzelhandelslagen mehr sein. Dieser Prozess kann durch die Centeransiedlung beschleunigt werden.

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 (z.B. junge Familien mit Kindern) werden durch das Center angezogen. Ein Center verfügt über viele Qualitäten einer Innenstadt nicht, aber es ist warm und trocken, übersichtlich und abgeschlossen und mit kurzen Wegen zwischen Parkhaus und Läden ausgestattet.

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 auf 34%, den Anteil der Umsätze auf 36% erhöhen (vorausgesetzt es kommt in der Außenstadt zu keinen Flächenausweitungen).

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.

Zusammenfassend wurde das Vorhaben hinsichtlich seiner Verdrängungswirkung auf den Oldenburger Einzelhandel von der CIMA als verträglich eingestuft. Auch die städtebaulichen Auswirkungen sind als verträglich anzusehen.

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, ist unvermeidlich und wird sich auch ohne Centeransiedlung fortsetzen. Eine Centeransiedlung wird ihn zwar beschleunigen und verschärfen, weil der Wettbewerbsdruck höher wird. 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.

- **Gutachten für die regionale Verträglichkeit des Einkaufszentrums (Februar 2006)**

Die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG hat die Erstellung eines Gutachtens zur Analyse der regionalen Verträglichkeit des geplanten Shopping-Centers in der Innenstadt von Oldenburg in Auftrag gegeben. Hierbei wurden aktuelle Eingangsdaten mit Stand vom Februar 2006 in den Analysezeitraum eingestellt.

Aufgabenstellung und Zielsetzung der Untersuchung war:

- Analyse der regionalen Wettbewerbssituation
- Abgrenzung des Einzugsgebietes
- Ermittlung der Nachfragesituation im Einzugsgebiet
- Beurteilung der regionalen Verträglichkeit des Shopping-Centers (auf der Basis des Verträglichkeitsgutachtens der CIMA GmbH aus dem Jahr 2004)
- Berechnung der Umsatzverlagerungen durch das Shopping-Center

Die Verträglichkeitsuntersuchung, die die CIMA GmbH im Jahr 2004 (siehe oben) für die Stadt Oldenburg durchgeführt hat, hat ergeben, dass das Shopping-Center hinsichtlich seiner Verdrängungswirkung auf den Oldenburger Einzelhandel verträglich und zudem geeignet ist, zur Attraktivität der Oldenburger Innenstadt beizutragen. Auch die städtebaulichen Auswirkungen sind als verträglich anzusehen. Im Rahmen der Analyse wurden lediglich die Auswirkungen auf die Stadt Oldenburg untersucht, nicht jedoch die Auswirkungen auf die Zentren der Innenstädte in der Region.

Da es sich bei dem Shopping-Center um ein Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, muss die Stadt- und Regionalverträglichkeit nachgewiesen werden. Von dem Vorhaben dürfen keine wesentlichen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen.

Das Gutachten zur Analyse der regionalen Verträglichkeit basiert auf den gleichen Verkaufsflächengrößen des Centers wie im Verträglichkeitsgutachten 2004.

Für die **Analyse der Mittelzentren** im Einzugsgebiet des Vorhabens wurde der vollständige Bestand der Innenstädte erhoben. Die räumliche Abgrenzung erfolgte anhand von Angaben der jeweiligen Städte, die durch eine eigene Einschätzung vor Ort ergänzt wurde.

Die Bestandserhebung erfolgt nach den folgenden Kriterien:

- Bestandserhebung der Innenstädte im Marktgebiet von Oldenburg
- Erfassung von einzelnen Sortimenten im Geschäft
- Erfassung der relevanten Einzelhandelsbetriebe und Leerstände
- Branchenmix (33 Sortimente, Zusammenfassung auf 14 CIMA Warengruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Finalisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt & Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 14 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen Bedarf (Lebensmittel, Gesundheits- und Drogerie waren) aperiodischen Bedarf (mittel- und langfristiger Bedarfsbereich)

Zur Ermittlung der ökonomischen Auswirkungen wurden die Angaben der ECE über geplante Flächenproduktivitäten von der CIMA geprüft und teilweise angepasst.

Die **Abgrenzung des Einzugsgebietes** des Shopping-Centers in Oldenburg ist wie folgt vorgesehen:

Das Einzugsgebiet umfasst neben dem Stadtgebiet von Oldenburg im Nahmarktgebiet (Zone 2) die Landkreise Wesermarsch, Oldenburg, Ammerland sowie Teile des Landkreises Cloppenburg. Das Fernmarktgebiet (Zone 3) erfasst Kommunen im erweiterten Einzugsgebiet. Dazu gehören Teile des Landkreises Vechta, Cloppenburg, Emsland, Friesland und Wittmund sowie der Landkreis Leer. Die Berechnung der Einwohnerzahlen spiegelt den Stand zum 31.12. 2005 wider.

Stadt Oldenburg	rd. 158.340 Einwohner
Nahmarktgebiet	rd. 435.672 Einwohner
Fernmarktgebiet	rd. 476.366 Einwohner

Insgesamt leben im Einzugsgebiet rund 1,07 Mio. Einwohner.

Die **Beurteilung der regionalen Verträglichkeit** führte zu folgendem Ergebnis:

Insgesamt dokumentiert die warengruppenspezifische Wirkungsanalyse, dass die Ansiedlung des Shopping-Centers in Oldenburg in seiner geplanten Konzeption im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO stadt- und regional verträglich ist.

Die Verdrängungswirkung durch das Shopping-Center belief sich in Zone 2 auf insgesamt **4,3 Prozent**. Für die Innenstädte wurden Verdrängungsquoten zwischen **3,1** und **6,3 Prozent** ermittelt. In Zone 3 würde eine Verdrängungswirkung in Höhe von **1,5 Prozent** erreicht; die Verdrängungsquote der Innenstädte belief sich auf Werte zwischen **0,8** und **2,3 Prozent**. Erst bei der Betrachtung der einzelnen Warengruppen werden Umverteilungsquoten sichtbar, die als abwägungsrelevant anzusehen sind. Besondere Berücksichtigung muss hier die Branche Bekleidung und Wäsche finden. In nahezu allen Innenstädten der Zone 2 beträgt die Verdrängungsquote **über 7 Prozent**, in der Gemeinde Bad Zwischenahn 10,1 Prozent.

In diesen gegenüber den übrigen Branchen verhältnismäßig hohen Verdrängungseffekten spiegelt sich zum einen der hohe Verkaufsflächenanteil des Shopping-Centers im Bereich Bekleidung und Wäsche wider (8.500 m<sup>2</sup>). Zum anderen verfügen die Mittelzentren im Nahmarktgebiet nur über ein verhältnismäßig schwaches Angebot im Bereich Bekleidung/Wäsche. Die Verdrängungsquote in Bad Zwischenahn ist nur vor dem Hintergrund der ansonsten verträglichen Effekte des Vorhabens zu akzeptieren.

Als einziges Oberzentrum ist die Stadt Oldenburg wichtigstes Zentrum der Region. Ihr kommt damit eine wesentliche Versorgungsfunktion im aperiodischen Bedarf für die Region zu. Sowohl in Bezug auf die geplante Verkaufsfläche von 15.300 m<sup>2</sup> als auch bezüglich des Warensortimentes wird sie dieser Funktion durch die Ansiedlung des Shopping-Centers gerecht. Mit einer Abschöpfungsquote von unter einem Prozent im Marktgebiet übernimmt das Vorhaben zudem keine herausragende Stellung im Wettbewerb.

Shopping-Center sind mittlerweile fester Bestandteil der umfangreichen Einzelhandelslandschaft unserer Städte und als Betriebstyp ebenso etabliert wie Fachgeschäfte, Kaufhäuser oder Fachmärkte. Dieser Betriebstyp sollte auch im Oberzentrum Oldenburg vorhanden sein, um für den Kunden ein attraktives Angebot vorzuhalten. Nur so kann die Stadt Oldenburg ihre Position im Wettbewerb mit anderen Oberzentren behaupten bzw. ausbauen.

Der Standort des geplanten Shopping-Centers erfüllt zudem die Anforderung des NROG, Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zuzulassen.

Die Analyse der Auswirkungen auf die Innenstädte der Mittelzentren hat ergeben, dass das Vorhaben insgesamt als verträglich zu beurteilen ist. In einigen Zentren werden in bestimmten Branchen abwagungsrelevante Quoten erreicht, die nur in einem Fall über 10 Prozent betragen. 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. Es besteht folglich kein Anlass, die Entwicklung des Oberzentrums Oldenburg einzuschränken oder zu behindern.

#### 2.4.2 Altlastenuntersuchung

Durch das Büro Rubach & Partner<sup>2</sup> wurden historische Erkundungen, orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchungen für den Bereich Hallenbad und Berliner Platz sowie Erstbewertungen der Bausubstanz durchgeführt.

Ziel der Untersuchungen war es, die Schadstoffsituation im Boden und Grundwasser ausgehend von der jüngeren und historischen Nutzung des Standortes zu beschreiben und gegebenenfalls das Erfordernis weitergehender Maßnahmen zu begutachten. Darüber hinaus soll im Hinblick auf das Abriss-Szenario eine Ersteinschätzung der Gebäudesubstanz hinsichtlich des Vorhandenseins von Gebäudeschadstoffen erfolgen.

Die historische Erkundung des Untersuchungsbereiches durch die Auswertung von historischen Karten und Luftbildern sowie Recherchen der Stadt Oldenburg ergab, dass die Umgebung des Untersuchungsbereiches eine langjährige kulturhistorische Vornutzung zeigt. Auch an den Positionen des derzeitigen Hallenbades standen zuvor Gebäude, die zu den Anlagen des Schlosses gehörten. Spezifische nutzungsbedingte Kontaminationen konnten weder aus der kulturhistorischen Geschichte noch aus der Nutzung des Hallenbades ermittelt werden.

---

<sup>2</sup> Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Carl-Zeis-Straße 1, 49661 Cloppenburg, Stand 18.01.2005

Es ist eine anthropogene Überprägung des gesamten Areals durch die jahrhundertlange Bautätigkeit vorhanden, in der die Umlagerung und Auffüllung von Böden sowie die Verlegung von Gewässern, Leitungen und Gräben stattgefunden hat.

Dies zeigt sich auch an den Ergebnissen der orientierenden Boden- und Grundwassererkundung, die im Untersuchungsbereich durchgeführt wurde. Signifikante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen im Sinne einer akuten und erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter wurden nicht festgestellt. Jedoch sind die allgemeinen Hintergrundwerte für bestimmte Schadstoffgruppen teilweise erhöht und erfordern ggf. eine Aufmerksamkeit hinsichtlich des Umgangs mit Auffüllungen mit mineralischen Reststoffen im Rahmen der erdbaulichen Arbeiten. Geringfügige Schadstoffgehalte im oberflächennahen Grundwasser bedürfen gegebenenfalls vor der Ausführung von grundwasserhaltenden Maßnahmen einer Erkundung des tieferen Grundwasserleiters.

Die orientierende Erstbewertung der Bausubstanz des ehemaligen Hallenbades ergab Hinweise auf kontaminierte Baumaterialien, wie sie in einem Gebäude aus den 60er Jahren oftmals anzutreffen sind. Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen der konstruktiven Bauelemente oder der Rohbaukonstruktion sind aufgrund der Bauweise aus Beton und Mauerwerk nicht vorhanden. Angetroffene asbesthaltige Bauteile sowie Isolierungen der technischen Gebäudeausrüstungen mit künstlichen Mineralfasern machen eine entsprechende Berücksichtigung im Rahmen der Rückbauplanungen erforderlich.

Zur näheren Untersuchung der Schadstoffe im Gebäude erfolgen Detailerkundungen durch das Büro Rubach und Partner.

#### 2.4.3 Hydrogeologie Untersuchung

Die hydrogeologische Untersuchung erfolgte durch das Fachbüro GEOlogik.<sup>3</sup>

Ziel des hydrogeologischen Gutachtens ist es, nach Feststellung der geologischen/hydrogeologischen Verhältnisse mit Hilfe eines Strömungsmodells die geeignete Baugrubenumschließung zu ermitteln.

Durch Ermittlung der Absenkbereiche, Grundwasserfließrichtungen, Aufstauuntersuchungen usw. werden die Auswirkungen während der Baumaßnahme und nach Fertigstellung des Komplexes auf das Schutzgut Grundwasser untersucht und bewertet. In diesem Zusammenhang spielt der Einfluss der sich ggf. ändernden Grundwasserverhältnisse auf benachbarte Gebäude, insbesondere Baudenkmäler, eine besondere Rolle und ist in der UVS unter dem Punkt „Wechselwirkungen“ entsprechend zu berücksichtigen.

Einzubeziehen in die Untersuchungen sind des Weiteren auch mögliche Auswirkungen einer Grundwasserabsenkung oder eines Aufstaus auf die im Einwirkungsbereich vorhandene Vegetation, insbesondere den Baumbestand. Ggf. sind darüber hinaus mögliche Schadstoffmobilisierungen benachbarter Altlastenverdachtsflächen im Fachgutachten zum Schutzgut Grundwasser zu berücksichtigen.

Aus dieser Thematik resultiert insbesondere folgende Aufgabenstellung:

- Klärung der Art der Baugrubenumschließung mit Erarbeitung eines Grundwassermodells zur Darstellung der Auswirkungen im Bauzustand. Erklärtes Ziel ist die Minimierung der Veränderungen der Grundwasserstände außerhalb der Baugrube. Hierfür sind drei Varianten zu betrachten:

1. Baugrube ohne Dichtfunktion mit Grundwasserabsenkung,

---

<sup>3</sup> GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Nienkamp 80, 48147 Münster, Stand 08.12.2005

2. Baugrube mit Teildichtfunktion nur mit Dichtwänden,
  3. Baugrube mit Dichtfunktion als Trogbauwerk mit Dichtwänden und –sohle.
- Erarbeitung eines Grundwasserströmungsmodells mit Darstellung der Beeinträchtigung im Endzustand.

In dem vorliegenden hydrogeologischen Gutachten wurden im Rahmen der Grundwassermodellierung die vorgenannten Varianten und Auswirkungen betrachtet.

Zur Erkundung des Untergrundes wurden von der GEQlogik GmbH drei tiefe Bohrungen abgeteuft und zu 4“-Grundwassermessstellen ausgebaut (B3/Grundwassermessstelle GWM 1 bis 40 m und B4/GWM 2 und B 5/GWM 3 bis jeweils 25 m Tiefe unter GOK). Die Grundwassermessstellen wurden gem. des angetroffenen Bodenaufbaus in unterschiedlichen Tiefenlagen verillert (B3/GWM 1 von 15 – 25 m Tiefe in den schluffigen Feinsanden und B4 /GWM 2 und B 5/GWM 3 von ca. 4 – 11 m in den bereichsweise grobsandigen und feinkiesigen Mittelsanden). Des weiteren wurden zur Durchführung der Pumpversuche drei flache 2“-Grundwassermessstellen errichtet. Die Lage der Messstellen ist der Anlage 1 zu entnehmen. Im zweiten Schritt wurden bodenmechanische Untersuchungen und Pumpversuche zur Ermittlung der Durchlässigkeiten durchgeführt. Des weiteren wurden Wasserproben aus den Grundwassermessstellen entnommen und chemisch analysiert (u.a. auch Beton- u. Stahlaggressivität). Abschließend wurde ein Grundwasserströmungsmodell (3-D Modell) zur Festlegung der erforderlichen Maßnahmen für die Wasserhaltung im Rahmen Baumaßnahme erstellt.

Generalisiert lässt sich der Schichtenaufbau des Untergrundes in eine ca. 2 – 3 m mächtige Auffüllungszone aus Sand, Schluff bereichsweise mit humosen Einlagerungen sowie Bauschutt und Ziegelresten gliedern, die von überwiegend humosen Sanden mit Torfeinlagerungen bis ca. 6 m unter GOK unterlagert wird. Darunter folgen bis in eine Tiefenlage von 9 – 11 m unter GOK gut durchlässige, bereichsweise grobsandige und feinkiesige Mittelsande. Bis zur Endteufe von 40 m unter GOK zeigten sich überwiegend mittelsandige, schwach schluffige Feinsande, die nur eine geringe Durchlässigkeit aufweisen. Eine durchgehende tonige Trennschicht als Einbindezone für Dichtwände wurde bis 40 m unter GOK nicht festgestellt.

Das Grundwasser ist unter den humosen Sanden bzw. bereichsweise auch Torfen teilgespannt bis gespannt. Über den humosen Sanden hat sich ein Stauwasserhorizont ausgebildet, der keine einheitliche Fließrichtung aufweist. Im oberen Grundwasserleiter ist die Fließrichtung von Westen nach Osten in Richtung auf den Küstenkanal gerichtet. Im Rahmen der Stichtagsmessung am 09.11.05 wurden Wasserstände zwischen 1,93 m bis 2,51 m unter Pegeloberkante POK, d.h. zwischen 1,75 m ü.NN und 1,40 m ü.NN, festgestellt.

Anhand der durchgeführten Grundwassermodellierung zeigte sich, dass eine Wasserhaltung ohne Dichtelemente massive Absenkungen im Umfeld der Baumaßnahme von 3,5 – 4,5 m zur Folge hätte. Aufgrund der sensiblen Umfeldbebauung (Schloss und Lambertikirche sind wahrscheinlich auf Eichenpfählen gegründet) ist aus gutachterlicher Sicht eine Wasserhaltung ohne seitliche Baugrubenabdichtung (z.B. Dichtwand) nicht durchführbar. Unter Berücksichtigung einer Dichtwandumschließung bis –12 m ü.NN bzw. - 21 m ü.NN (Bau einer Dichtwand ohne Basisabdichtung) würde im Rahmen der bauzeitlichen Wasserhaltung eine Absenkung im Umfeld von 0,4 m bzw. 0,5 m (auch im Bereich des Schlosses) resultieren. Hierdurch können Setzungsschäden im Bereich des Schlosses nicht ausgeschlossen werden, so dass die Variante Dichtwandumschließung ohne Basisabdichtung aus gutachterlicher Sicht ein deutliches Risiko birgt.

Unter Berücksichtigung des erklärtes Zieles einer Minimierung der Veränderungen der Grundwasserstände außerhalb der Baugrube birgt die Variante der vollständigen wasserdichten Baugrubenumschließung mit Dichtwänden ringsum das geplante Bauwerk und einer Injektionssohle als Basisabdichtung das geringste Risiko und wird gutachterlicherseits favorisiert. Die Entwässerung erfolgt innerhalb des wasserdichten Verbaus, so dass eine Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung als auch des umgebenden Baumbestandes ausgeschlossen werden kann. Die Dichtigkeit des Verbaus wird durch Grundwassermessstellen außerhalb des Verbaus, deren Wasserstände täglich zu dokumentieren sind, überprüft. Beweissicherungsverfahren an den umliegenden Gebäuden sind zur Kontrolle durchzuführen. Die Festlegung der Tiefenlage der Injektionssohle und des Materials für die Injektionssohle erfolgt im Rahmen der noch durchzuführenden detaillierten Baugrunderkundung.

Eine Beeinflussung der Grundwasserstände durch die Baumaßnahme (tiefreichende Dichtwände mit Injektionssohle im Endzustand) ist im Rahmen der Grundwassermodellierung nur in sehr geringem Umfang feststellbar. Im Osten (Bereich Markt) zeigte sich ein Aufstau von ca. 6 cm und im Abstrom (Bereich Poststraße) eine Absenkung von ca. 6 cm. Relevante Auswirkungen auf die Bebauung und den Baumbestand im Umfeld sind aufgrund der sehr geringen Wasserstandsänderungen durch die geplante Baumaßnahme nicht zu befürchten.

Die chemische Untersuchung der Wasserproben aus dem oberen Grundwasserleiter erbrachte keine relevanten Belastungen. Es ist jedoch daraufhinzuweisen, dass das Wasser aus den feinkörnigeren, tieferliegenden Feinsanden gegenüber dem Wasser aus den grobkörnigen Mittelsanden deutlich „salziger“ (Chloridgehalt von 1020 mg/l gegenüber 63 mg/l) ist. Beide Wässer sind als nicht betonangreifend (DIN 4030) zu klassifizieren. Der obere Stauwasserhorizont wird im Rahmen des Baugrundgutachtens überprüft. Hier ist aufgrund der humosen Bestandteile (humose Sande und Torfe) mit betonaggressivem Wasser zu rechnen.

#### 2.4.4 Untersuchung der klimatisch-lufthygienischen Auswirkungen

Die Analyse der klimatisch-lufthygienischen Auswirkungen durch das Vorhaben wurden von der GEO-NET Umweltconsulting GmbH<sup>4</sup> durchgeführt.

Die zu klärenden Fragen lassen sich in einen klimatischen und einen lufthygienischen Komplex gliedern und beziehen sich auf das nähere Umfeld des geplanten Bauvorhabens.

Untersucht wurde die klimaökologische Situation im Hinblick auf klimaökologische Gegebenheiten in der Umgebung des Bauungsvorhabens. Insbesondere waren hierbei folgende Punkte zu klären:

- ⇒ Belüftungssituation in der Umgebung der Vorhabenfläche,
- ⇒ bioklimatische Situation in den angrenzenden Wohngebieten,
- ⇒ Auswirkung des Bauvorhabens auf die klimatisch-ökologische Situation, besonders im Hinblick auf die Luftaustauschprozesse.

Weiterhin wurde die lufthygienische Situation in folgenden Punkten geprüft:

- ⇒ verkehrsbedingte lufthygienische Belastungssituation im Bestand (Ist-Zustand; Bezugsjahr 2005),
- ⇒ verkehrsbedingte lufthygienische Belastungssituation nach Umsetzung des Vorhabens (Prognosefall; Bezugsjahr 2010).

<sup>4</sup> GEONET Umweltconsulting GmbH, große Pfaflstraße 5 A, 30161 Hannover, Stand Dezember 2005



In diesem Rahmen wurden auch die verkehrstechnischen Anpassungen an das Straßennetz berücksichtigt (vergl. Kapitel 2.4.6).

Das Untersuchungsgebiet für die klimaökologische Untersuchung hat eine Ausdehnung von 3,1 km x 3 km. Der Untersuchungsraum für die lufthygienische Untersuchung ist mit 500 m x 540 m kleiner gefasst und beinhaltet die relevanten Verkehrsknoten im Umfeld der geplanten Schlossgalerie.

Das Temperaturniveau im Innenstadtbereich während austauscharmer, sommerlicher Wetterlagen beträgt, abhängig vom Bebauungstyp, zwischen 19°C und 21°C und geht über Freiflächen auf unter 16°C zurück. Bei dem zur Bebauung vorgesehenem Areal handelt es sich um eine bereits zum jetzigen Zeitpunkt bebaute Fläche. Die Umsetzung des Planvorhabens wird keine relevante Erhöhung der oberflächennahen Lufttemperatur zur Folge haben.

Für den Ist-Zustand konnte südlich des Plangeländes eine Kaltluftströmung modelliert werden, die ihren Ursprung auf den unbebauten Freiflächen im Umfeld des Schlosses hat. Dabei ist von einer nördlich gerichteten Kaltluftbewegung auszugehen, die u.a. westlich des Hallenbades verläuft. Sie kommt aber bereits auf Höhe des Parkplatzes zum Erliegen. Nach Umsetzung des Bauvorhabens ist diese Strömung durch den Baukörper unterbunden. Da die Kaltluftströmung im Ist-Zustand nur kleinräumig ausgeprägt ist, kann nicht von stadtklimatisch relevanten Effekten ausgegangen werden. Das Bauvorhaben wird daher auch den Kaltlufthaushalt und damit die bioklimatische Belastung nicht negativ beeinflussen.

Hinsichtlich der lufthygienischen Belastung im Umfeld der geplanten Schlossgalerie ist im Ausgangszustand (Diagnose 2005) mit Langzeitgrenzwertüberschreitungen für NO<sub>2</sub> und Feinstaub PM10) nach TA Luft (2002) innerhalb des Fahrbahnbereiches auszugehen. Die Gehwege sind hingegen deutlich geringer belastet. Hier verbleiben die Jahresmittelwerte unterhalb des Grenzwertes von 40 µg/m<sup>3</sup> für beide Schadstoffkomponenten.

Die Immissionsbelastung im Plan-Zustand (Prognose 2010) ist durch lokale Zunahmen im Zufahrtbereich der geplanten Schlossgalerie gekennzeichnet. Dem stehen Abnahmen in den übrigen Fahrbahnbereichen gegenüber, was auf die Fortschritte im Bereich des technischen Umweltschutzes zurückzuführen ist (UBA 2004). Überschreitungen des Jahresmittelwertes sind nach wie vor innerhalb des Fahrbahnbereiches anzutreffen. Die Gehwege als eigentliche Aufenthaltsbereiche des Menschen verbleiben unterhalb der zum Jahre 2010 geltenden Grenzwerte. Die Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums hat somit keine relevanten negativen Auswirkungen auf die Luftqualität in der Oldenburger Innenstadt.

#### 2.4.5 Untersuchung Flora und Fauna

Die faunistische Untersuchung und die Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Fledermäusen an oder in den Gebäuden erfolgte durch die NWP Planungsgesellschaft mbH<sup>5</sup>.

Stellvertretend für die Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 a wurden die Lebensräume ähnlicher Artenzusammensetzung und struktureller Ausprägung zu Biotoptypen erfasst. Im weiteren wurde geprüft, ob durch die Baumaßnahme ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht wird (vergl. Kapitel 2.5 und 2.6).

---

<sup>5</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg, Stand Januar 2006

Da das Vorhaben den Abriss größerer Gebäude beinhaltet und derartige Gebäude häufig wichtige Lebensraumfunktionen für geschützte Fledermausarten aufweisen können, erfolgte eine Abschätzung zum Habitatpotenzial für Fledermäuse. Im Zuge einer Ortsbegehung am 01.11.05 wurden die Fassaden der Gebäude im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 auf ihre Eignung als Quartiermöglichkeit für Fledermäuse beurteilt. Am Hallenbad ergeben sich auf Grund der vorwiegend glatten Betonfassade, abgesehen von einzelnen Aufbrüchen in der bereichsweise vorhandenen Fassadenverkleidung, kaum Quartiersmöglichkeiten. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand ist es eher unwahrscheinlich, dass durch den Abriss des Gebäudes Fledermausquartiere und damit artenschutzrechtliche Verbote betroffen sein können. Zur Absicherung dieser Aussage sollte mittels Ultraschall-Detektoren geprüft werden, ob sich Fledermäuse beim Ein- und Ausflug in die Gebäude feststellen lassen. Erst eine solche Untersuchung bietet eine hinreichende fachliche und rechtliche Sicherheit, um Beeinträchtigungen von Fledermausquartieren eindeutig ausschließen zu können. Sollten Fledermausquartiere dennoch festgestellt werden, so wird davon ausgegangen, dass sich in zumutbarer Entfernung in den Wallanlagen ein geeigneter Ersatzlebensraum ergibt. Dieser stellt zudem das Vernetzungselement zum Schlossgarten dar, der umfangreichen Lebensraum sichern kann.

#### 2.4.6 Verkehrsuntersuchung

Da sich aufgrund der vorgesehenen Planungsmaßnahmen - insbesondere des erhöhten Stellplatzangebots - eine gegenüber heute veränderte Belastungssituation einstellen wird, wurde ein Konzept zur leistungsfähigen und möglichst störungsarmen Verkehrsabwicklung von der Ingenieurgesellschaft IVV<sup>6</sup> erarbeitet.

Grundlage für die Untersuchung 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).

In die Untersuchung wurden folgende Rahmenbedingungen eingestellt:

- Wegfall von ca. 50 ebenerdigen Pkw-Stellplätzen beim Hallenbad,
- Wegfall von ca. 35 Stellplätzen der LzO,
- Erhaltung der vorhandenen Anlieferung von Galeria Kaufhof,
- Erhaltung der vorhandenen ca. 30 Stellplätze der BLB,
- Sicherstellung der Anbindung und Abfluss der Verkehrs aus dem Parkhaus Galeria Kaufhof.

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 in den Obergeschossen der Schlossgalerie Oldenburg vorgesehenen ca. 480 Stellplätze zweckmäßigerweise über die Mühlenstraße vorzunehmen ist.

Der entwickelte Lösungsvorschlag zur Erschließung der Stellplatzanlagen der geplanten Schlossgalerie geht davon aus, dass die Zufahrt zu und der Abfluss von den Stellplatzanlagen über eine doppelgängige Wendelrampe (Spindel) erfolgt.

---

<sup>6</sup> Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co.Kg, Aachen, Stand Dezember 2005

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.

Die Planungen gehen ferner davon aus, dass die Einfahrt zur Parkhausspindel etwa 60 bis 70 Meter westlich der Poststraße angeordnet ist und somit ein ausreichend langer Stauraum vor der Parkhausspindel existiert. Hierdurch und aufgrund der Anordnung der Einfahrtsschranken der Stellplatzbereiche auf den (oben liegenden) Stellplatzebenen werden Rückstauerscheinungen im Bereich Poststraße/Mühlenstraße vermieden.

Da die Mühlenstraße jedoch auch dazu dient, die Stellplätze des Parkhauses Galeria Kaufhof sowie die an der Ritterstraße und angrenzenden Fußgängerzone liegenden Nutzungen zu erschließen, ist der Ausbau des an der Poststraße liegenden Abschnitts Mühlenstraße mit einer überbreiten Fahrspur von 5,00 m vorgesehen. Die Fortführung des Verkehrs in Richtung Parkhaus Galeria Kaufhof und Ritterstraße erfolgt ab der Einfahrt zur Schlossgalerie ebenfalls über eine überbreite Fahrspur von 5,00 m.

Die heute vorhandene Rampe zum Tiefgeschoss wird aufgegeben und durch eine neue 10,00 m breite Rampe (zwei Zufahrtsspuren Pkw bzw. Lkw und eine gemeinsame Ausfahrtsspur) in veränderter Lage parallel zur Mühlenstraße ersetzt. Über diese neue Zufahrtsrampe werden auch die verbleibenden ca. 30 Stellplätze der Bremer Landesbank erschlossen. Die Stellplätze der Landeszentralbank Oldenburg werden überplant und im Bereich der neuen Parkdecks der Schlossgalerie ausgewiesen.

Aufgrund des Flächenbedarfs für die verkehrliche Erschließung und auch im Hinblick auf eine leistungsfähige und zügige Verkehrsführung sollte die Mühlenstraße zwischen Parkhausspindel und Ritterstraße als Einbahnstraße betrieben werden. Die heute vorhandene Abflussmöglichkeit vom Parkhaus Galeria Kaufhof über die Mühlenstraße zur Poststraße sollte aufgegeben und auf die Ritterstraße verlagert werden. Somit ergibt sich eine weitgehend störungsfreie Verkehrsführung, in der unerwünschte Überschneidungen zwischen den Verkehren der einzelnen Stellplatzanlagen weitgehend vermieden werden.

Das heißt, der Zu- und Abfluss der Stellplatzanlagen und Anlieferung der Schlossgalerie erfolgt 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. Um Überschneidungen im Einmündungsbereich Mühlenstraße/Ritterstraße vor dem Parkhaus Galeria Kaufhof durch zu- und abfließenden Verkehre zu vermeiden, wird empfohlen, die Betriebsrichtung innerhalb des Parkhauses umzudrehen.

Um den für die Schlossgalerie entwickelten Lösungsvorschlag zur verkehrlichen Anbindung hinsichtlich seiner Umsetzbarkeit abzusichern, wurden Leistungsfähigkeitsbetrachtungen nach HBS 2001/2005 durchgeführt.

Für die Untersuchung wurde vorausgesetzt, dass die geplanten Stellplätze etwa 4 mal pro Tag umgeschlagen werden und in der maßgeblichen Nachmittagsspitzenstunde, in der auch der nicht projektbezogene Verkehr sein Maximum erreicht, ein spezifisches Verkehrsaufkommen von jeweils 0,6 Pkw-Fahrten je Stellplatz im Ziel- und Quellverkehr ausgelöst wird. Damit ergibt sich an einem starkem Einkaufstag ein Verkehrsaufkommen von bis zu 340 Pkw-Fahrten/Stunde und Richtung.

Des Weiteren wurde der Andienungsverkehr in die Untersuchung mit eingestellt. Gemeinsam mit dem schon vorhandenen Andienungsverkehr von Galeria Kaufhof sind insgesamt 62 - 84 Fahrten pro Tag und Richtung zu erwarten.

Zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit für die Prognosebelastungssituation wurde das durch das Einkaufszentrum ausgelöste Verkehrsaufkommen in Belastungsströme umgesetzt und der städtischen Grundbelastung gegenübergestellt. Durch den Anstieg des Verkehrs wird sich der Zufluss und der Abfluss von der Poststraße in die Mühlenstraße erhöhen, der Verkehr in der Mühlenstraße von der Ritterstraße wird abnehmen. Zunahmen sind in der Ritterstraße zwischen Mühlenstraße und Poststraße zu verzeichnen. Die Streckenleistungsfähigkeit von der Mühlenstraße und der Ritterstraße sowie des angrenzenden Hauptverkehrsnetzes bleibt jedoch voll erhalten.

Weiterhin wurden die Knotenpunktleistungsfähigkeiten beim Stautorkreisel, beim Knotenpunkt Poststraße/Mühlenstraße/Huntestraße/Amalienstraße und beim Knotenpunkt Ritterstraße/Poststraße geprüft. In Bezug auf den Knotenpunkt Poststraße/Mühlenstraße/Huntestraße/Amalienstraße ist für den künftigen Einmündungsbereich ein angepasster Ausbau vorzunehmen. Dabei ist die Rechtsabbiegespur von der Poststraße in die Mühlenstraße zu einer vollwertigen Fahrspur umzugestalten. In der Poststraße ist eine Bushaltestellenlänge von ca. 70 m auf einer Bussonderspur sowie eine einspurige Verkehrsführung für den übrigen Kfz-Verkehr zwischen Amalienstraße und Wendespur zur Huntestraße zu berücksichtigen. Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbetrachtungen ergeben sich für den Abfluss aus der Mühlenstraße leichte Veränderungen. So werden die Verkehre vom Parkhaus Galeria Kaufhof künftig nur über die Ritterstraße abgeführt. Die Ausfahrt von den Parkdecks der Schlossgalerie erfolgt gemeinsam mit den Ausfahrten aus dem Andienungsbereich. Die Ausfahrtsströme sind durch eine Lichtsignalanlage zu regeln. Weiterhin ist die neue Situation in die vorhandene Signalanlage beim Knotenpunkt Poststraße /Huntestraße/Amalienstraße einzubinden. Die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung gewonnenen Erkenntnisse über die Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung der geplanten Schlossgalerie Oldenburg und deren Auswirkungen auf das umgebende Verkehrssystem führten insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Anbindung der Stellplatzanlagen und Anlieferungszone in leistungsfähiger und weitgehend störungsfreier Form sichergestellt werden kann. Wenngleich somit der Abfluss vom Parkhaus Galeria Kaufhof gegenüber heute verändert wird und sich die Belastungen im Zuge der Ritterstraße gegenüber heute in mäßigem Umfang erhöhen werden, so wird die hiermit empfohlene Verkehrsführung doch auch zu einer gewissen Beruhigung im Verknüpfungsbereich Mühlenstraße/Ritterstraße führen.

Neben den o.g. verkehrliche Ausbau- und Umbaumaßnahmen sind eine Modifikation der umliegenden Lichtsignalschaltungen und eine Integration der Stellplatzanlage in das städtische Parkleitsystem erforderlich.

Die heute vorhandenen Rad- und Fußwegachsen werden verändert und müssen teilweise neu geschaffen bzw. an die veränderte Situation angepasst werden. Im Bereich der Mühlenstraße ist südlich der Mühlenstraße entgegen der künftig in Ost-West-Richtung verlaufenden Einbahnstraße für den motorisierten Individualverkehr ein Fuß- und Radweg entgegen der vorgesehenen Einbahnstraßenrichtung geplant. Somit wird dem in West-Ost-Richtung verlaufenden Radverkehr nach Einrichtung des Einbahnverkehrs in der Mühlenstraße in vollem Umfang entsprochen.

Mit der Planung der Schlossgalerie ergeben sich als Folge der neuen Ostfassade Veränderungen für den Straßenraum im Bereich der angrenzenden Poststraße und damit auch für die Abwicklung des Busverkehrs. Nebenflächen/Haltestellenbereiche sowie die heute vorhandene, baulich abgesetzte Busspur in der Poststraße werden zum Teil überbaut und müssen im verbleibenden Straßenraum untergebracht werden. Hierzu sind eine straßenbegleitende Busspur im Zuge der Poststraße sowie entsprechende Verkehrsflächen für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen.

#### 2.4.7 Lärmuntersuchung

Die schalltechnische Untersuchung wurde durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann<sup>7</sup> durchgeführt.

##### Aufgabenstellung:

Da durch das geplante Vorhaben anlagentypische Geräuschemissionen durch die Nutzung von Besucherstellplätzen, Lieferverkehren und technischen Nebenanlagen erwartet werden müssen und zusätzlich nach der vorliegenden Verkehrsuntersuchung ein Einfluss der mit dem Projekt verbundenen Ziel- und Quellverkehre auf die Verkehrsbelastung der vorhanden innerstädtischen Straßen anzunehmen ist, werden im Rahmen der anstehenden städtebaulichen Planung Aussagen über die in der betroffenen Nachbarschaft zu erwartenden Geräusch- Immissionsbelastungen gemacht. Soweit erforderlich sind Vorschläge für mögliche Lärminderungsmaßnahmen darzustellen.

Die Beurteilung der Immissionssituation erfolgt auf der Grundlage der für das Bauleitverfahren maßgeblichen *VVBauG* in Verbindung mit Beiblatt 1 zur *DIN 18005*.

Im Hinblick auf die Einwirkung von Verkehrslärmimmissionen wurden darüber hinaus die Regelungen der *16. BImSchV* diskutiert. Soweit die geplanten Nutzungen als „Anlage“ i.S. des *Anwendungsbereichs* der *TA Lärm*“ zu sehen sind, wurden die für das konkrete Einzelbauvorhaben maßgeblichen Regelungen dieser Verwaltungsvorschrift berücksichtigt.

##### Grundlagen

Der Lärmuntersuchung liegt die Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros IVV zugrunde. In die Lärmuntersuchung wurden entsprechend der Projektbeschreibung die verkehrliche Erschließung der geplanten Pkw-Stellplätze und der Anlieferzone (Lkw-Zufahrt) eingestellt.

Im 2. bis 5. Obergeschoss des geplanten Objektes sollen rd. 480 Pkw-Stellplätze realisiert werden. Diese Stellplätze sollen in Verbindung mit dem geplanten Einkaufszentrum i.d.R. am Tage (6.00 Uhr bis 20.30 Uhr) genutzt werden. Eine Nachtnutzung ist eingeschränkt vorgesehen. Nach Aussage des Verkehrsgutachters ist das größte Verkehrsaufkommen hierbei in der Zeit zwischen 22.00 und 23.00 Uhr („ungünstigste Nachtstunde“) zu erwarten. Zu diesem Zeitpunkt ist das obere Parkdeck im 5. Obergeschoss bereits gesperrt. Zwischen 22.00 und 23.00 Uhr erfolgen maximal 20 PKW- Zufahrten, die sich gleichmäßig auf die Stellplätze im 2. und 3. Obergeschoss verteilen. Parallel dazu ist die Abfahrt von bis zu 100 PKW zu berücksichtigen. Innerhalb der einzelnen Parkdecks wird eine weitgehend gleichmäßige Verteilung der nach 22.00 genutzten Stellplätze vorausgesetzt. Die Zu- und Abfahrten zu den Stellplätzen erfolgt über eine doppeltgängige „Spindel“, die bis zum 3. OG geführt wird. Von dort aus erfolgen die Zu- und Abfahrten über Zwischenrampen innerhalb der einzelnen Parkdecks.

Im Hinblick auf den Andienungsbereich sind in der Zeit zwischen 6.00 und 20.00 Uhr etwa 60 Anlieferungen mit Lkw zur berücksichtigen.

Im Bereich der Südfassade des Einkaufszentrums sollen im 3. und 4. Obergeschoss Wohnungen realisiert werden. Dieses wurde bei der Beurteilung der Verkehrslärmbelastung berücksichtigt.

Bei den Straßen im Umfeld des geplanten Einkaufszentrums handelt es sich um vorhandene innerstädtische Hauptverkehrswege, für die nach der vorliegenden Verkehrsuntersuchung bereits heute eine Belastung von rd. 9.000 bis 20.000 Kfz/24h besteht.

---

<sup>7</sup> Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Beratende Ingenieure für Bauwesen,., Geräusche-, Erschütterungen, Luftreinhaltung, Rostocker Straße 22, 30823 Garbsen, Stand 10.02.2006

Als Immissionsorte wurden 2 Beurteilungspunkte an dem den Vorhaben gegenüberliegenden Gebäude an der Mühlenstraße, ein Punkt an dem Hochhaus der BLB ein Punkt an dem Gebäude der LzO, ein Punkt an dem Gebäude nördlich Galeria Kaufhof, zwei Punkte an der geplanten Wohnbebauung „Schlossgalerie“ und ein Punkt an der Wohnbebauung südlich der Straße Schlossplatz gewählt.

In den von den Geräuschimmissionen des geplanten Einkaufszentrums betroffenen Gebäuden sind vorwiegend Büronutzungen vorhanden. Die Schutzansprüche der benachbarten Nutzungen wurden aus der Kerngebietsdarstellung des Flächennutzungsplanes sowie aus rechtskräftigen Bebauungsplänen entsprechend als Kerngebiet (MK) angenommen.

### Ergebnis der Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung führte zu folgendem Ergebnis:

#### • **Lärmentwicklung durch das geplante Einkaufszentrum**

Die zu erwartenden Immissionsbelastungen in der Beurteilungszeit tags unterschreiten bereits ohne Lärminderungsmaßnahmen in allen Bereichen der am stärksten betroffenen unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung den Immissionsrichtwert für Kerngebiete; der um 5 dB(A) höheren Orientierungswerte nach der DIN 18005 wird dem gemäß deutlich unterschritten.

In der Beurteilungszeit nachts könnte eine „eingeschränkte“ Nutzung des Parkhauses im Bereich der Parkebenen im 2. bis 4. Obergeschoss zu einem Immissionskonflikt im Bereich der nördlich (Immissionsorte Mühlenstraße) und westlich (Immissionsorte LzO, BLB) angrenzenden Bebauung führen, wenn dort Wohnungen eingerichtet werden. Hierbei kann der für MK- Gebiete maßgebende Immissionsrichtwert nach der TA Lärm um bis zu 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.

Der Immissionsrichtwert kann im Bereich der Aufpunkte (1) und (2) nördlich der Parkdecks um ca. 1 bis 3 dB(A) überschritten werden. Im Bereich der Aufpunkte (3) und (4) kann der Immissionsrichtwert um bis zu 4 dB(A) überschritten werden. Im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung südlich des Schlossplatzes wird der Immissionsrichtwert um 4 – 5 dB(A) unterschritten. Im Aufpunkt (7) 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.

Vergleichbare Maßnahmen sind jedoch im Bereich der Westfassade bedingt durch den erforderlichen Brandschutz nicht realisierbar. Wenn in den angrenzenden Vorhabenbezogenen B-Plänen 18 b und 18 c Wohnungen eingerichtet werden sollten, dürfen an der lärmzugewandten Seite (Ostfassade) keine schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) angeordnet werden. Auf der lärmabgewandten Gebäudeseite sind bezogen auf die Geräuschimmissionen der Schlossgalerie um 5 – 10 dB(A) geringere Beurteilungspegel maßgebend, so dass hier ein Immissionskonflikt ausgeschlossen werden kann.

Gewerbliche Nutzungen (z.B. Büros) sind von den nächtlichen Überschreitungen i.d.R. nicht betroffen, da keine nächtliche Nutzung stattfindet, die einen Schutzanspruch hervorruft.

Eine unter schalltechnischen Gesichtspunkten optimierte Bemessung der schallabstrahlenden Öffnungen der Parkdecks und Zufahrten sowie der technischen Nebenanlagen (s.u.) 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.

- **Lärmentwicklung durch Veranstaltungen**

Im Zusammenhang mit geräuschrelevanten Veranstaltungen (Konzertveranstaltung mit elektroakustisch verstärkten Musikeinspielungen) auf dem Schlossplatz ergibt sich eine nicht unerhebliche Lärmbelastung für die im Bereich der Südfassade der Schlossgalerie geplanten Wohnnutzungen. Abhängig von der Art und Dauer der Veranstaltungen sind im 3. und 4. Obergeschoss Beurteilungspegel von ca. 63 bis 68 dB(A) zu erwarten.

Damit kann der nach Nr. 6.1 der TA Lärm für Kerngebiete maßgebende Immissionsrichtwert um 3 - 8 dB(A) überschritten werden. Wenn sich eine solche Veranstaltung bis in die Nachtzeit erstreckt, entfällt eine Zeitkorrektur, so dass in der „ungünstigsten Nachtstunde“ Beurteilungspegel von 66 – 74 dB(A) maßgebend sein könnten. Der Immissionsrichtwert nachts kann somit um 11 - 19 dB(A) überschritten werden.

In diesem Zusammenhang ist zu klären, wie häufig derartige Sonderveranstaltungen stattfinden können. Wenn diese Ereignisse nur „gelegentlich“ stattfinden sind sie ggf. als „seltenes Ereignis“ i.S. der Nr. 7.2 der TA Lärm zu beurteilen. Nach Nr. 7.2 der TA Lärm gelten Ereignisse als „selten“, wenn sie an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aneinanderfolgenden Wochenenden auftreten. Wendet man für die hier untersuchten Sonderveranstaltungen die Freizeitlärmrichtlinie an, so kann die Anzahl für „seltene Ereignisse“ auf bis zu 18 Veranstaltungen jährlich erhöht werden. Die für derartige Ereignisse getroffenen Ausnahmeregelungen unterliegen in jedem Fall einer Einzelfallprüfung.

Der für „seltene Ereignisse“ im Bereich von MK-Gebieten maßgebende Immissionsrichtwert tags von 70 dB(A) würde eingehalten, während bei einer Sonderveranstaltung, die sich bis in die Nachtzeit (nach 22.00 Uhr) erstreckt, der für „seltene Ereignisse“ maßgebende Immissionsrichtwert nachts von 55 dB(A) aufgrund der geringen Abstände zwischen Wohnbebauung und Veranstaltungsort deutlich überschritten würde.

- **Lärmentwicklung durch den Verkehr**

An den innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen im Untersuchungsbereich ist bereits im Analysefall durchgängig von einer mehr oder weniger deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für MK-Gebiete auszugehen. Auch die deutlich höheren Sanierungsgrenzwerte werden im Analysefall im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung der Poststraße erreicht bzw. geringfügig überschritten.

Im Hinblick auf die durch das Vorhaben zu erwartende Mehrbelastung der vorhandenen öffentlichen Straßen sind folgende Situationen zu unterscheiden:

1. Mehrbelastung von Straßen und/ oder Knotenpunkten in Verbindung mit baulichen Maßnahmen im Straßenraum (oder als deren Folge).
2. Mehrbelastung von Straßen und Knotenpunkten ohne bauliche Maßnahmen.

Ob die Umgestaltung der Poststraße in Höhe des geplanten Vorhabens als „erheblicher baulicher Eingriff“ im Sinne der VLärmSchR 97 zu werten ist, lässt sich im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens nicht beantworten. In einem solchen Fall wäre weiter zu prüfen, inwieweit durch die Umbaumaßnahmen an der angrenzenden Bebauung „dem Grunde nach“ ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen ausgelöst wird (wenn die jeweils maßgebenden Immissionsgrenzwerte überschritten werden). Da wegen der örtlichen Gegebenheiten keine aktiven Lärmschutzanlagen in Form von Lärmschutzwänden oder -Wällen realisiert werden können, wäre - soweit erforderlich - auf passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen abzustellen. Dabei kann auf die diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen der 24. BImSchV Bezug genommen werden, so dass weitergehende Regelungen im Rahmen des anstehenden Bauleitverfahrens nicht zwingend erforderlich werden. Die Berechnungen zeigen, dass hiervon ausschließlich schutzbedürftige Nutzungen (Wohnungen) innerhalb der Schlossgalerie selbst betroffen wären.

Die weiteren Abschnitte der Poststraße sollen nicht verändert werden, so dass diese Bereiche -wie auch das übrige Netz der innerstädtischen Straßen - als „bestehende“ (öffentliche) Verkehrswege anzusehen sind.

Ohne einen baulichen Eingriff kommt die Anwendung der 16. BImSchV nicht in Frage, obwohl nach den vorliegenden Rechenergebnissen zum Teil von einer Erhöhung der Immissionsbelastung gegenüber dem Analysefall von bis zu 2 dB (A) auszugehen ist und der Immissionsgrenzwert für gemischte Bauflächen z.T. deutlich überschritten wird.

Für den größten Teil der innerstädtischen Verkehrswege im Umfeld des Vorhabens wird im Verkehrsgutachten eine Zunahme der Verkehrsbelastung prognostiziert, ohne dass bauliche Eingriffe in die vorhandenen Straßen erfolgen. Die Verkehrsmengensteigerung führt dabei im Prognosefall zu Pegelerhöhungen von ca. 1 - 2 dB(A). Im weiterführenden Straßennetz sind Pegelerhöhungen von deutlich weniger als 1 dB(A) maßgebend. Soweit diese Pegelerhöhungen nicht zu einer erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung der sogenannten Sanierungsgrenzwerte führen, die Pegelerhöhungen weniger als 3 dB(A) betragen oder eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt, sind hieraus - wie im vorliegenden Fall - keine Maßnahmen zur Verkehrsverminderung abzuleiten.

#### • **Passiver Schallschutz**

Für die schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) innerhalb der Schlossgalerie wurde im Hinblick auf zukünftige Verkehrslärmeinwirkungen der Umfang von passiven Schallschutzmaßnahmen ermittelt. Hiernach ergeben sich im wesentlichen die Lärmpegelbereiche III und IV nach der DIN 4109, wonach sich folgende passive Lärmschutzmaßnahmen ableiten:

Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich IV befinden, müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Bei einem angenommenen Fensterflächenanteil der jeweils betroffenen Hausseite bis zu 30 % sind bei Häusern in Massivbauweise Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich. Im Lärmpegelbereich IV müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Für die Fenster ergibt sich bei Massivhäusern mit einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 % die erforderliche Schallschutzklasse 2.



Durch den „Anlagenlärm“ der Schlossgalerie in der Nachtzeit werden an der Nordfassade der Wohnungen im 3. und 4. Obergeschoss Beurteilungspegel von 40 bis 45 dB(A) verursacht. Damit ist für die Bemessung des passiven Schallschutzes der Immissionsrichtwert tags von 60 dB(A) maßgebend. Die Außenbauteile müssen dem gemäß ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB aufweisen.

Für die Südfassade sollte bei der Bemessung des passiven Schallschutzes auch die Geräuschbelastung durch Sonderveranstaltung auf dem Schlossplatz berücksichtigt werden. Im Zusammenhang mit Sonderveranstaltungen können hier Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) auftreten.

Unter der Voraussetzung, dass die Sonderveranstaltungen um 22.00 Uhr beendet sind, ist für die Außenbauteile ein Schalldämm-Maß von 40 dB ausreichend. Sollten sich Sonderveranstaltung bis in die Nachtzeit erstrecken, so ist ein Schalldämm-Maß von 45 dB erforderlich.

## **2.5 Zustand von Natur und Landschaft/Naturschutzfachliche Bedeutung**

Die gebäudefreien Bereiche des Plangebietes weisen vorwiegend befestigte Oberflächen auf. Die Freiflächen nördlich des Schlosses sowie am westlichen Rand des Schlossplatzes werden als Scherrasen gepflegt. Nördlich und südlich des Hallenbades befinden sich Platanen. Am Schlossplatz/Berliner Platz stehen einige Ortsbild prägende Eichen, Hainbuchen und Eiben.

Die Bäume und Sträucher an der südlichen Fassade des Hallenbades und in einem Pflanzbeet zwischen Hallenbad und LzO sind als Ziergebüsch erfasst.

Von der Gesamtfläche des ca. 1,7 ha großen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Planes sind etwa 1,4 ha den Biotoptypen der Gebäude und Verkehrsflächen (versiegelte Fläche) und ca. 0,3 ha als Scheerrasen und Beet/Rabatte ausgeprägt oder mit Ziergebüsch und Einzelbäumen bestanden. Wertgebende ortsbildprägende Einzelbäume sind beim Parkplatz nördlich des Hallenbades und zwischen Hallenbad und Schloss vorhanden.

Der derzeitige Zustand der Bebauung des Plangebietes lässt allenfalls eine geringe tierökologische Bedeutung zu. Die Fassaden der Gebäude im Planbereich wurden auf Quartiersmöglichkeiten für allgemein im innerstädtischen Bereich zu erwartende Fledermausarten, in erster Linie Zwerg- und Breitflügelfledermaus, beurteilt. Demnach bieten die Gebäude offensichtlich nur ein stark eingeschränktes Quartiersangebot für Fledermäuse.

## **2.6 Eingriff in Natur und Landschaft**

Im Bereich des geplanten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 a gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Zurzeit sind hier Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB zulässig.

Zur jetzt angestrebten Verwirklichung des konkreten Vorhabens im Bereich des Hallenbades wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 a erstellt, der konkret die Beseitigung des Großteils der hier vorhandenen Bäume und einzelner Pflanzbeete vorsieht. Aus platzgestalterischen Gründen wird die Rasenfläche zwischen Hallenbad und Schloss reduziert. Bei den Bäumen handelt es sich z.T. um ortsbildprägende raumgreifende Laubbäume mit entsprechend ausgeprägtem Grünvolumen, deren Beseitigung eine erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft darstellt.

Gleichfalls ist durch die zwischen Hallenbad und Schloss für die Platzgestaltung zu erwartende zusätzliche Versiegelung mit erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu rechnen, da unter den versiegelten Flächen sämtliche Bodenfunktionen, u.a. für den Bodenwasserhaushalt und als Standort für Tiere und Pflanzen, unterbunden werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist bei Vorliegen eines Eingriffs ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

Im bisherigen Innenbereich waren bisher schon bauliche Maßnahmen zulässig, die sich in die städtebauliche Situation einfügen. So wäre z.B. durch eine Erweiterung oder einen Neubau des bestehenden Hallenbades, auch ohne Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bereits eine Beseitigung der vorhandenen Bäume zulässig. Auch würde sich eine Platzgestaltung des Bereiches zwischen Hallenbad und Schloss mit zusätzlich befestigten Flächen in den Innenbereich einfügen und wäre bereits vor der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zulässig. Die Überbauung des Parkplatzes mit einem Hochbau wäre ebenfalls zulässig, da in den angrenzenden Bereichen einen Straßenrandbebauung vorherrscht. Zudem bewegt sich das geplante Vorhaben in der ortsüblichen Höhenentwicklung, so dass auch diesbezüglich ein Einfügen gesichert ist.

Damit begründet der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 a keinen zusätzlichen Eingriff, der über das derzeitige Maß möglicher Beeinträchtigungen hinausgeht. Somit ist kein Ausgleich des Eingriffs erforderlich.

Beeinträchtigungen von Gehölzen sollen jedoch nach den jeweiligen Anforderungen und Möglichkeiten vermieden und minimiert sowie beseitigte Gehölze durch geeignete Maßnahmen/Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden. Das Vorhaben der Schlossgalerie begründet die Beseitigung von 14 Bäumen, die durch Neupflanzungen ersetzt werden sollen. Der Ausgleich bemisst sich nach dem Grünvolumen der zu beseitigenden Bäume. Das Grünvolumen der Bäume wurde im Rahmen der Biotoptypenerfassung ermittelt. Bei der Verwendung von Pflanzqualitäten ab einem Stammumfang 16 – 18 cm und unter Berücksichtigung eines ca. 10-jährigen Entwicklungszeitraumes ergibt sich ein Grünvolumen von ca. 33 m<sup>3</sup>. Bei Verwendung von Bäumen mit größerem Stammumfang erhöht sich das zu erzielende Grünvolumen. Die Anzahl der neuzupflanzenden Bäume ergibt sich somit aus den Pflanzqualitäten, die im Rahmen der Freiflächengestaltung festgelegt werden.

## **2.7 Umweltbericht (Zusammenfassung)**

Im Rahmen des anliegenden Umweltberichts nach § 2 BauGB wurden die in § 1 BauGB Abs.6, Nr. 7 genannten Schutzgüter hinsichtlich ihrer aktuellen Ausprägung erfasst und bewertet sowie eine Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen durch das Planvorhaben durchgeführt.

Die Kommanditgesellschaft PANTA Neunundzwanzigste Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg, plant in zentraler Lage der Innenstadt von Oldenburg den Bau eines Dienstleistungs- und Geschäftszentrums. Der genaue Standort ist nördlich des denkmalgeschützten Schlossbereichs vorgesehen, unter Inanspruchnahme des Areals des alten Hallenbads mit Ausdehnung bis zum Marktplatz und der Achternstraße im Westen. Verteilt über 6 Geschosse entsteht ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von maximal 15.300 m<sup>2</sup> und einem Stellplatzangebot für ca. 480 PKW. Durch das geplante Vorhaben werden zum größten Teil überbaute, versiegelte Flächen in Anspruch genommen.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts nach § 2 BauGB wurden die in § 1 BauGB Abs.6, Nr. 7 genannten Schutzgüter hinsichtlich ihrer aktuellen Ausprägung erfasst und bewertet sowie eine Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen durch das Planvorhaben durchgeführt. Der Begriff der Erheblichkeit wird im Folgenden im Sinne der Umweltgesetzgebung verwandt. Dabei kann eine zusätzliche Belastung von Natur und Umwelt, die danach als nicht erheblich eingestuft wurde, im Rahmen der Entscheidung über die Zulässigkeit des Planvorhabens sehr wohl abwägungsrelevant sein.

Für das Schutzgut **Boden** wurden im Bereich des Hallenbadgeländes keine signifikanten Schadstoffbelastungen ermittelt. Keiner der gemessenen Werte erreicht im Vergleich mit den herangezogenen Beurteilungskriterien eine beurteilungsrelevante Größenordnung. In den flächenhaft im Untersuchungsbereich vorhandenen Auffüllungen finden sich in den untersuchten Bodenmischproben zum Teil erhöhte Gehalte an PAK.

Die Höhe der Werte erreicht keine der gefahrenorientierten Beurteilungsgrößen. Es ist davon auszugehen, dass die Erhöhungen von einzelnen Parametern in der Auffüllung auf die anthropogene Beeinflussung zurückzuführen ist.

Beim Schutzgut **Wasser** beschränkt sich die Betrachtung auf das Grundwasser, da im Geltungsbereich des Planvorhabens keine Oberflächengewässer vorhanden sind.

Das Grundwasser ist unter humosen Sanden bzw. bereichsweise auch Torfen teilgespannt bis gespannt. Über den humosen Sanden hat sich ein Stauwasserhorizont ausgebildet, der keine einheitliche Fließrichtung aufweist. Im oberen Grundwasserleiter ist die Fließrichtung von Westen nach Osten in Richtung auf den Küstenkanal gerichtet. Im Rahmen der Stichtagsmessung am 09.11.05 wurden Wasserstände zwischen 1,75 m ü.NN und 1,40 m ü.NN, festgestellt. Anhand der durchgeführten Grundwassermodellierung zeigte sich, dass eine Wasserhaltung in der anzulegenden Baugrube ohne Dichtelemente massive Absenkungen im Umfeld der Baumaßnahme von 3 – 4 m zur Folge hätte. Aufgrund der sensiblen Umfeldbebauung (Schloss und Lambertikirche sind wahrscheinlich auf Eichenpfählen gegründet) ist aus gutachterlicher Sicht eine Wasserhaltung ohne seitliche Baugrubenabdichtung (z.B. Dichtwand) nicht durchführbar. Unter Berücksichtigung einer Dichtwandumschließung bis -12 m ü.NN bzw. -21 m ü.NN (Bau einer Dichtwand ohne Basisabdichtung) würde im Rahmen der bauzeitlichen Wasserhaltung eine Absenkung im Umfeld von 0,4 m bzw. 0,5 m (auch im Bereich des Schlosses) resultieren. Hierdurch können Setzungsschäden im Bereich des Schlosses nicht ausgeschlossen werden, so dass die Variante Dichtwandumschließung ohne Basisabdichtung aus gutachterlicher Sicht ein deutliches Risiko birgt. Eine Minimierung der Veränderungen der Grundwasserstände außerhalb der Baugrube ist nur durch eine vollständig wasserdichte Baugrubenumschließung mit Dichtwänden ringsum das geplante Bauwerk und einer Injektionssohle als Basisabdichtung realisierbar. 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 und 1,21 m im Innenstadtbereich von Oldenburg sind die ermittelten Absenkungen insgesamt als gering und tolerierbar einzustufen. Diese Form der Baugrubeneinrichtung wird deshalb vom Gutachter empfohlen. Die Entwässerung erfolgt dann innerhalb des wasserdichten Verbaus, so dass eine Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung als auch des umgebenden Baumbestandes ausgeschlossen werden kann.

Die Dichtigkeit des Verbaus wird durch Grundwassermessstellen außerhalb des Verbaus, deren Wasserstände täglich zu dokumentieren sind, überprüft. Beweissicherungsverfahren an den umliegenden Gebäuden sind zur Kontrolle durchzuführen. Die Festlegung der Tiefenlage und des Materials für die Injektionssohle erfolgt im Rahmen der noch durchzuführenden detaillierten Baugrunderkundung.

Eine Beeinflussung der Grundwasserstände durch das Bauwerk mit tiefreichenden Dichtwände und Injektionssohle im Endzustand ist im Rahmen der Grundwassermodellierung nur in sehr geringem Umfang feststellbar. Im Westen (Bereich Markt) zeigte sich ein Aufstau von ca. 6-8 cm und im Abstrom (Bereich Poststraße) eine Absenkung von ca. 8 cm. Relevante Auswirkungen auf die Bebauung und den Baumbestand im Umfeld sind aufgrund der sehr geringen Wasserstandsänderungen durch die geplante Baumaßnahme nicht zu befürchten.

Die chemische Untersuchung der Wasserproben aus dem oberen Grundwasserleiter erbrachte keine relevanten Belastungen.

Im Hinblick auf die **klimatische Situation** wurde durch Modelluntersuchungen eine nachteilige Beeinflussung durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen. Wesentlicher Grund dafür ist die bereits aktuell vorhandene dichte Bebauung des Gebietes, die sich in Umfang und Volumen nicht grundsätzlich verändern wird.

Es sind weiterhin keine erheblichen Auswirkungen auf die **lufthygienische Situation** für das Jahr 2010 zu erwarten. Auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch den künftigen Zielverkehr Parkhaus Schlossgalerie werden keine Grenzwertüberschreitungen auf Basis der derzeit geltenden Werte ausgelöst.

**Vegetation und Fauna** sind nur durch den Verlust der Baumsubstanz auf dem Parkplatz nördlich des Hallenbads und Sträuchern im bzw. am Hallenbadkomplex selbst betroffen. Mögliche Vorkommen schützenswerter Fledermausarten werden vor Baubeginn geprüft und ggf. Maßnahmen abgeleitet. Das Vorhaben beeinträchtigt nicht das bekannte Turmfalkenvorkommens außerhalb des Geltungsbereichs.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Kultur- und Sachgüter** sind vor allem die Baudenkmale gemäß § 3 [2] NDSchG „Schlosswache“ und „Schloss“ sowie die Lambertikirche, das ehemalige Verwaltungsgericht und das BLB-Gebäude zu beachten. Schützens- und erhaltenswert sind auch die Bärenplastik (Berliner Denkmal) nördlich des Schlosses und das Peter-Friedrich-Ludwig-Denkmal vor der südlichen Fassade des Verwaltungsgerichts. Im Baugrund werden an dem historischen Standort bedeutende archäologischen Zeugnisse vermutet. Durch eine baubegleitende Dokumentation und Suchschachtungen im Bereich des Parkplatzes am Hallenbad durch einen Archäologen soll die frühzeitige Feststellung ggf. fachgerechte Sicherung gewährleistet werden. Weiterhin soll das Vorhaben unter Wahrung historischer Bezüge und Maßstäblichkeiten gestalterisch in die Umgebung des Oldenburger Schlosses eingebunden werden.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das **Stadtbild** sind baubedingt durch die umfangreichen Abrissmaßnahmen und anschließenden Baumaßnahmen gegeben. Neben den visuellen Veränderungen während der Bauphase sind auch die akustischen Beeinträchtigungen durch Baulärm zu beachten. Die genannten Beeinträchtigungen sind aber nur temporär (für ca. 1-2 Jahre) gegeben. Anlagebedingt wird gegenüber dem aktuellen Zustand nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Stadtbildes ausgegangen. Die geplante Schlossgalerie wird unter Wahrung der historischen Bezüge architektonisch in das Stadtbild integriert. Eine besondere Bedeutung besitzt dabei die Ausbildung der Fluchtlinien der Baukörper und die Fassadengestaltung.

Der Projektfront gegenüber der Schlossfassade kommt hierbei als Haupteingang besondere Bedeutung zu. Schlossplatz und Berliner Platz werden räumlich neu gefasst, stellen aber durch das differenzierte architektonische Konzept keine bauliche Konkurrenz zum Schloss dar.

Im Hinblick auf das Schutzgut **Mensch** ist von Bedeutung, dass durch den Ziel- und Quellverkehr der geplanten Schlossgalerie eine Zunahme der Verkehrsbelastung verursacht wird, was zu erhöhten Schallemissionen führt. Die Analyse der aktuellen Situation hat ergeben, dass auf den innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen im Umfeld des Plangebiets von einer mehr oder weniger deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte (Anhaltswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005) für MK-Gebiete auszugehen ist. Auch die deutlich höheren Sanierungsgrenzwerte werden bereits im Analysefall im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung der Poststraße erreicht bzw. geringfügig überschritten.

Bei Umsetzung des Planvorhabens wird eine Zunahme der Verkehrsbelastung prognostiziert, ohne dass bauliche Eingriffe in die vorhandenen Straßen erfolgen. Ausnahme hiervon kann ein Teilbereich der Poststraße sein (s.u.). Die Verkehrsmengensteigerung führt dabei zu Pegelerhöhungen von ca. 0,4 – 1 dB(A), in der Ritterstraße von ca. 2,4 dB(A). Im weiterführenden Straßennetz sind Pegelerhöhungen von weniger als 0,4 dB(A) zu erwarten. Soweit diese Pegelerhöhungen nicht zu einer erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung der sogenannten Sanierungsgrenzwerte führen, die Pegelerhöhungen weniger als 3 dB(A) betragen oder eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt, sind hieraus – wie im vorliegenden Fall – keine Maßnahmen zur Verkehrsverminderung abzuleiten.

Entsprechend dem Vorentwurf des Verkehrsgutachters soll ein Teilstreckenabschnitt der Poststraße in Höhe der geplanten Schlossgalerie umgestaltet werden. Es ist eine Rechtsfrage, ob und inwieweit diese Maßnahmen als „erheblicher baulicher Eingriff“ im Sinne der VLärmSchR 97 zu werten sind. In einem solchen Fall wäre weiter zu prüfen, inwieweit durch die Umbaumaßnahmen an der angrenzenden Bebauung „dem Grunde nach“ ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen ausgelöst wird, wenn die jeweils maßgebenden Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Entsprechend der Rechenergebnisse des Fachgutachters wäre dies nur für die Ostfassade der Schlossgalerie über alle Geschossebenen selbst der Fall. Die örtlichen Gegebenheiten lassen nur einen passiven Lärmschutz zu. Es kann dabei auf die Bestimmungen der 24. BImSchV Bezug genommen werden. Eine weitergehende Regelung im Bauleitverfahren ist nicht zwingend erforderlich.

Die im Zusammenhang mit dem Betrieb der geplanten Schlossgalerie zu erwartenden Immissionsbelastungen in der Beurteilungszeit tags unterschreiten bereits ohne Lärminderungsmaßnahmen in allen Bereichen der am stärksten betroffenen unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung den Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 der TA Lärm für Kerngebiete; der um 5 dB(A) höheren Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 wird dem gemäß deutlich unterschritten. In der Beurteilungszeit nachts könnte eine „eingeschränkte“ Nutzung des Parkhauses bis 24.00 Uhr zu einem Immissionskonflikt im Bereich der nördlich und westlich angrenzenden Bebauung führen – der für MK- Gebiete maßgebende Immissionsrichtwert kann um bis zu 3 bis 4 dB(A) überschritten werden. Der Immissionskonflikt tritt jedoch erst dann ein, wenn in diesen Bereichen tatsächlich schutzbedürftige Nutzungen (Wohnungen) i.S. des um 15 dB(A) niedrigeren Immissionsrichtwerts betroffen sind. Der im Rahmen der Bauleitplanung zunächst maßgebende Orientierungswert nachts für MK- Gebiete hingegen wird in allen Beurteilungspunkten eingehalten bzw. unterschritten.

Für die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb der Schlossgalerie wird im schalltechnischen Gutachten die Notwendigkeit von passiven, baulichen Schallschutzmaßnahmen im Sinne vorsorglicher Festsetzungen dargestellt. Hierfür wurden die maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 ermittelt. Die betroffenen Wohnnutzungen sind demnach den Lärmpegelbereichen III und IV zuzuordnen. An der Nordfassade der Wohnungen (Aufpunkte 9 und 10) wird ein Schalldämm-Maß von mind. 30 dB empfohlen, für die Südfassade erhöht sich dieser Wert auf 40 dB, da hier auch die Geräuschbelastungen durch Sonderveranstaltungen auf dem Schlossplatz einzubeziehen sind.

Geeignete **anderweitige Planungsmöglichkeiten** für das Planvorhaben stellen sich nicht dar. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der für die Bearbeitung relevanten Unterlagen sind nicht aufgetreten.

Geeignete Maßnahmen zum Monitoring sollten im Hinblick auf die Verifizierung der Verkehrsprognosen durchgeführt werden. Die Aussagen zu den Änderungen modellierten Grundwasserstandsbeeinflussungen sollten durch entsprechende Grundwassermessstellen belegt werden. Darüber hinaus sollten Überwachungsmaßnahmen zur Umsetzung von Minimierungsmaßnahmen während der Bauphase durchgeführt werden.

Im **Ergebnis** bleibt festzuhalten, dass auf der Basis der fachgutachterlichen Aussagen durch das geplante Vorhaben von keinen erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter auszugehen ist. Für die beseitigenden Bäume werden im Rahmen der Freiflächengestaltung Ausgleichspflanzungen festgelegt, die sich an dem Grünvolumen der zu beseitigenden Bäume orientieren.

## 2.8 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

Maßstab für die Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens ist das Niedersächsische Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG), Ziffer 03, Satz 2, 6 und 7:

*Gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) muss die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel interkommunal untersucht und abgestimmt werden (Ziffer 03, Satz 3). Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig, die zudem in das ÖPNV-Netz einzubinden sind (Ziffer 03, Satz 4 und 5). Dabei dürfen „ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden“ (Satz 7). Die Vorgaben der BauNVO und des NROG dienen als Maßstab für die Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens.*

*„Neue Flächen sind den jeweiligen zentralen Orten zuzurechnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.*

*Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Die Errichtung des geplanten Vorhabens erfolgt an einem integrierten Standort in der Oldenburg Innenstadt. Eine ÖPNV-Anbindung erfolgt in unmittelbarer Nähe des Centers an der Poststraße.

Zur Prüfung der innerstädtischen und der regionalen Verträglichkeit wurden Untersuchungen von der CIMA (vergl. Kapitel 2.4.1) durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis führten:

Die Stadt Oldenburg übernimmt als Oberzentrum Versorgungsfunktionen für einen weit reichenden Einzugsbereich. Neben der Deckung des Grundbedarfes für seine Bewohner ist das Oberzentrum Oldenburg auch für die Deckung des gehobenen Bedarfes für seine Bewohner und die Bewohner des oberzentralen Verflechtungsbereiches zuständig.

Als Universitätsstadt ist sie das wirtschaftliche, administrative und kulturelle Zentrum einer überwiegend ländlich strukturierten Region.

Im Hinblick auf die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen der Stadt Oldenburg ordnet sich das geplante Einkaufszentrum in puncto Projektgröße und Umsatzvolumen in die Versorgungsfunktionen des Oberzentrums ein. Das Planobjekt würde das Einzelhandelsangebot festigen und eine höhere Kaufkraftanbindung initiieren.

In der Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA 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 %. 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 m<sup>2</sup> 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 Belegung 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.

### **3. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

#### **3.1 Grundsätzliche Festsetzungen**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient zum Zwecke der Errichtung eines Einkaufszentrums mit Wohnungen, Büroflächen, Gastronomie und integriertem Parkhaus, welches aus der Kerngebietsdarstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

Zulässig sind entsprechend ein Einkaufszentrum, Wohnungen sowie Stellplätze und Garagen.

- Die Festsetzung des Einkaufszentrums sichert die in der Projektbeschreibung aufgeführten Nutzungen des Einzelhandels mit Ladenstraße sowie die zusätzlich geplanten Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtungen. Die Flächen für die innere Erschließung und Technik sowie Büro- und Nebenräume können sich aus dieser Festsetzung entwickeln.
- Die Festsetzung der Wohnungen sichert die geplanten Maisonettewohnungen auf der Schlossseite sowie weitere sonstige Wohnungen und betriebsbezogene Wohneinheiten.
- Die Festsetzung von Stellplätzen und Garagen sichert die Umsetzung des Parkdecks.



Die Festsetzungen zu den Verkaufsflächen für das Einkaufszentrum „Schlossgalerie“ orientieren sich an der Objektplanung und an den in das CIMA<sup>8</sup> Gutachten eingestellten Werten und Empfehlungen. Die von der CIMA empfohlene Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf ca. 15.300 m<sup>2</sup> und Begrenzung des Sortiments Wäsche/Textil auf 8.500 m<sup>2</sup> werden entsprechend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (vergl. Kapitel 2.4.1).

Weitergehende Einschränkungen zur Sortimentsbegrenzung wurden gutachterlicherseits nicht empfohlen, so dass die Stadt diesbezüglich auf Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet.

Um eine Belebung des Schlossplatzes/Berliner Platzes zu sichern, muss der hinter der Südfassade gelegene Teil des Einkaufszentrums anteilig gastronomische Nutzungen enthalten.

## **3.2 Die weiteren Festsetzungen**

### **3.2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl für das Vorhaben wird entsprechend der Wettbewerbsvorgaben und der kerngebietstypischen Nutzung mit 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Wettbewerbsvorgaben auf 4,0 begrenzt.

Es wird festgesetzt, dass Flächen für Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossflächen nicht zu berücksichtigen sind. Die Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Bereits jetzt besteht in der Oldenburger Innenstadt eine beengte Parkraumsituation, daher müssen sich die Stellplätze unbedingt auf dem Grundstück des Vorhabenträgers befinden. Hinzu kommt, dass die Stellplätze öffentlich zugänglich sind und damit nicht nur den Centerbesuchern zur Verfügung stehen. Zwar kann die Anwendung des § 21 a BauNVO zu einer hohen Verdichtung der Bebauung führen, jedoch sind vorliegend umfangreiche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt.

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der maximalen bzw. zwingenden Gebäudehöhen begrenzen hier durchgehend das Maß der baulichen Nutzung.

Die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhen werden differenziert nach den Vorgaben der Objektplanung festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt. Insbesondere werden genaue Höhenfestsetzungen für die maßgeblichen auf die Umgebung wirkenden Bauteile getroffen. Dieses sind im Ostflügel die zur Schlossseite ausgerichteten Balkonkanten und Dachkanten der Maisonettewohnungen sowie die Brüstungskante des Parkdecks. Diese Höhen werden als Maximalhöhen für die jeweiligen Gebäudekanten festgesetzt, um die in Kapitel 1.2 beschriebene Raumwirksamkeit des Schlosses mit Umgebung zu sichern.

Des weiteren werden die Oberkanten der Parkdecküberdachung in drei Punkten entlang der Baulinie fixiert, um die Höhenentwicklung in der Mühlenstraße und in der Poststraße zu regeln. Diese Festsetzungen sind zwingend einzuhalten, da in der Mühlenstraße der gemäß NBauO erforderliche Grenzabstand unterschritten wird (vergl. Kapitel 3.2.2).

Für die übrigen Überdachungen werden maximale Höhen festgesetzt.

---

<sup>8</sup> Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Shopping-Centers in Oldenburg, CIMA Stadtmarketing – Gesellschaft für gewerbliches und Kommunales Marketing, Glashüttenweg 34, 23568 Lübeck, Stand 03.12.2004

Zusammengefasst stellt sich die Höhenfestsetzung wie folgt dar:

		Anzahl der Voll- geschosse	Bezugshöhe 4,00 m über NN
<i>Ostflügel</i>			
Schlossseite	Oberkante	III	13,60 m
	Balkonbrüstung		(maximale Höhe Gebäudekante)
Schlossseite	Oberkante Dach	V	18,80 m
	Maisonettwohnung		(maximale Höhe Gebäudekante)
Schlossseite	Oberkante	V	20,60 m
	Parkdeckbrüstung		(maximale Höhe Gebäudekante)
Mühlenstraße	Oberkante	V	23,00 m
	Parkdeckbrüstung		(zwingende Höhe Gebäudekante)
Ecke	Oberkante	V	22,45 m
Mühlenstraße/ Poststraße	Parkdeckbrüstung		(zwingende Höhe Gebäudekante)
Technikzentrale	Oberkante Dach	V	25,60 m
			(maximale Höhe Dach)
<i>Westflügel</i>			
Anschluss an Vorhaben C	Oberkante Dach	I	5,00 m
			(maximale Höhe Dach)
Schlossseite/Markt- seite/Anschluss an Vorhaben B und Mall	Oberkante Dach	II	10,30 m
			(maximale Höhe Dach)
Mallseite	Oberkante Dach	III	13,40 m
			(maximale Höhe Dach)
Marktseite	Oberkante Dach	III	22,00* m
			(max. Höhe Dach)
Marktseite	Oberkante Attika	III	14,00 m
			(zwingende Höhe Gebäudekante)
Technikbereich	Oberkante Dach	V	20,00 m
			(maximale Höhe Dach)

\* Die Höhe richtet sich nach der Oberkante des denkmalgeschützten BLB-Altbaus, welche noch in der Örtlichkeit überprüft wird. Daher kann sich die Festsetzung noch geringfügig verändern.

Die Gebäudehöhen bzw. sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Diese wird auf eine Höhe von 4,00 m über NN festgesetzt.

### 3.2.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Das geplante Vorhaben wird umfassend durch Baulinien gesichert. Durch die Baulinien sollen die raumwirksamen Gebäudekanten zur Poststraße und zum Berliner Platz, die historisch bedingt sind, gesichert werden. Zur Mühlenstraße wird in Anlehnung an die historische Bebauung durch die Baulinie eine neue Raumkante fixiert. Die Baulinie zur Marktseite sichert die vorhandene Raumkante. Des Weiteren sichern geschossweise geltende Baulinien den Anbau an die Vorhaben 18 b und 18 c.

Für die Baulinien gelten folgende Ausnahmen:

- Von der südlichen Baulinie zum Berliner Platz sind für Treppenhäuser zwei Rücksprünge von 2,50 bis 4,00 m Tiefe und 5,00 bis 8,00 m Breite vorzunehmen.
- Eingangsbereiche können von der Baulinie mit einer Tiefe von 2,00 bis 5,00 m, einer Breite von 6,50 bis 7,00 m und einer Höhe von 8,50 m bis 12,50 m zurücktreten.

Das Öffnungsmaß des Eingangsbereiches zum Markt ist durch Gliederungselemente zu strukturieren.

Die nach § 7 NBauO erforderlichen Grenzabstände können auf der Nordseite (Mühlenstraße) und teilweise auf der Westseite (Markt, Lambertikirche) nicht eingehalten werden. Die Unterschreitung der Grenzabstände auf der Marktseite begründet sich in der besonderen städtebaulichen Situation, die durch die historischen Raumkanten und den vorhandenen Gebäudebestand vorgegeben ist. Zur Mühlenstraße können die Grenzabstände ebenfalls nicht eingehalten werden. Die geplante Bebauung lässt sich unter Beachtung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände nicht umsetzen, da die verbleibende Abstandsfläche zu gering ist. Daher sind auch in diesem Bereich Baulinien festgesetzt. Die Baulinienfestsetzung erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen. Ziel ist die Wiederherstellung eines erlebbaren Straßenraums in Anlehnung an die historische Bebauungsstruktur. (vergleiche hierzu Kapitel 1.2).

Im weiteren wird hier das Prinzip der Gleichbehandlung eingestellt, da auch die Nachbarnutzungen in der Mühlenstraße die Abstände nicht einhalten. Eine nachbarrechtliche Abstimmung erfolgt.

### 3.2.3 Eingangsbereiche

Zur Belebung des Berliner Platzes und des Schlossplatzes müssen Betriebe, die an den Berliner Platz angrenzen, über mindestens einen Eingang direkt von der Platzseite erschlossen werden.

### 3.2.4 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Aufgrund ihrer historischen und städtebaulichen Bedeutung wird die Gesamtfläche der Innenstadt innerhalb der ehemaligen Befestigungslinien als ein Bereich denkmalpflegerischen Interesses betrachtet. Den Schwerpunkt der Denkmalverteilung bildet der Schlossbereich, der den größten zusammenhängenden denkmalgeschützten Bereich, bestehend aus den baulichen Anlagen des Schlosses, der Schlosswache, der Schlossfreiheit und des Verwaltungsgerichtes sowie der Häuserzeile an der Straße Schlossplatz. Das Schloss und die Umgebung sowie der Schlossplatz (ehemalige Schlossfreiheit) und der Berliner Platz unterliegen als Gesamtanlage dem Denkmalschutz und werden im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Die nachrichtliche Übernahme ist für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig. Zur Zeit wird die gegenwärtige Gestaltung der Freiflächen der historischen und städtebaulichen Bedeutung nicht gerecht. Daher wird ein Freiflächenkonzept durch das Planungsbüro WES & Partner aus Hamburg erarbeitet. Der Denkmalschutz wird dabei beachtet. Der Schlossplatz soll neu gestaltet und vor allem belebt werden. Hier bietet sich künftig eine gastronomische Nutzung an, die zusätzlich Menschen auf den Schlossplatz bringt. Die künftige Bebauung akzeptiert die Schlossfreiheit und lässt Raum für eine attraktive Platzgestaltung.

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um einen für die älteste Stadtgeschichte äußerst sensiblen Bereich, über den bislang nur wenig archäologische Informationen vorliegen. Hier ist mit frühzeitlichen Siedlungsspuren zu rechnen. Daher werden bei Baumaßnahmen umfassende archäologische Untersuchungen notwendig, die bei Abriss der bestehenden Gebäude teilweise auch baubegleitend erfolgen können, überwiegend aber im Vorfeld durchgeführt werden müssen. Im Januar 2006 werden die ersten Bohrungen auf dem Parkplatz vor dem ehemaligen Hallenbad durchgeführt. Der Bereich des ehemaligen Schlossgrabens ist von hoher archäologischer Bedeutung und wird von jeglicher Bebauung freigehalten. In Hinblick auf mögliche Bauschäden wird ein Beweissicherungsverfahren für die umliegenden Gebäude und das Schloss durchgeführt.

### **3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft**

Nach den Zielen der Stadt werden südlich des Hallenbades 4 ortsbildprägende Altbäume (3 Plantanen und eine Flügelnuss) erhalten. Diese werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Bemessen nach dem Grünvolumen der zu beseitigenden Einzelbäume sollen insgesamt ca. 97 Bäume geeigneter Art und Qualität neu gepflanzt werden. Soweit Baumstandorte im Bereich des Schlossplatzes vorgesehen werden, sollen heimische Laubbäume höherer Qualität, z.B. Stammumfang 30-35 cm gepflanzt werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume reduziert sich dann entsprechend. Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

### **3.4 Erschließung**

Der Teilbereich der in das Plangebiet integrierten Mühlenstraße und der Poststraße werden als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die straßenrechtlichen Widmungen werden entsprechend angepasst.

#### **3.4.1 Anbindung an die örtliche Erschließung**

Entsprechend den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens (vergl. Kapitel 2.4.6) erfolgt die verkehrliche Anbindung des Vorhabens über die Mühlenstraße. Die Verkehre werden über die Poststraße zugeleitet und über die Mühlenstraße im Einrichtungsverkehr an die Nordseite des Vorhabens mit einer Parkhauszufahrt (Spindel) für den Besucherverkehr und einer Rampe für den Ver- und Entsorgungsverkehr herangeführt. Der abfahrende Besucherverkehr wird über eine Ausfahrt von der Spindel auf kurzem Wege auf die Poststraße geleitet. Dieses gilt auch für den Ver- und Entsorgungsverkehr.

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. Da vor der Spindel keine Schranken angebracht werden, wird ein Rückstau durch Zufahrtsverkehr vermieden. Bei einer direkten Anbindung an die viel befahrende Poststraße wäre mit Komplikationen bezüglich der Ein- und Ausfädelung zu rechnen.

Die abfließenden Verkehre aus den Parkhäusern werden sich verteilen, die vorhandenen Knotenpunkte können die zusätzlichen Verkehre aufnehmen. Dabei ist die Rechtsabbiegespur von der Poststraße in die Mühlenstraße zu einer vollwertigen Fahrspur umzugestalten.

Die Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge im Havariefall ist durch überbreite Spuren in der Spindel und in den Zubringerstraßen gewährleistet.

### 3.4.2 PKW- Einstellplätze

Gemäß § 47 NBauO sind für Bauvorhaben Stellplätze nachzuweisen. Es werden ca. 480 Einstellplätze auf den Parkdecks nachgewiesen, wovon 70 Einstellplätze dem benachbarten Vorhaben der LzO zuzuordnen sind. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Stellplatznachweis abschließend zu erbringen. Ein mögliches Stellplatzdefizit ist entsprechend der Ablösesatzung der Stadt Oldenburg auszugleichen.

Es wird festgesetzt, dass die innenliegenden Stellplätze im obersten Parkdeck anteilig durch Pergolen oder eine leichte Überdachung zu überdecken sind, um den Umgebungsschutz der Baudenkmale auch in der Draufsicht zu wahren. Aus diesem Grunde ist die Überdeckung auch auf die inneren Stellplätze beschränkt. Eine Überdeckung der äußeren Einstellplätze würde nicht mit den Belangen der aus dem Denkmalschutz resultierenden Höhenbeschränkung in Einklang stehen.

Die Einstellplätze auf den Parkdecks des Centers stehen den Besuchern während der Öffnungszeiten zur Verfügung. Zusätzlich wird die Zugänglichkeit einer Parkebene bis Mitternacht vertraglich gesichert. Für die Bewohner der Maisonettwohnungen stehen die Stellplätze rund um die Uhr zur Verfügung.

Im Hinblick auf den Verzicht der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze macht die Stadt geltend, dass es sich bei dem betreffenden Standort um einen Bereich in der Innenstadt handelt, in dem Maßstäbe anzusetzen sind als bei Einzelstandorten. 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 bauordnungsrechtlich erforderliche 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 möglicherweise geringer als bauordnungsrechtlich erforderlich darstellt.

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.

### 3.4.3 Fahrradverkehr/Fahrradeinstellplätze

In der Mühlenstraße wird auf der Südseite ein Fuß- und Radweg entgegen der vorgesehenen Einbahnstraßenrichtung hergestellt. Somit wird dem in West-Ost-Richtung verlaufenden Radverkehr nach Einrichtung des Einbahnverkehrs in der Mühlenstraße in vollem Umfang entsprochen.

Als Ersatz für die überplanten Fahrradstellplätze in der Häusing werden in den Randbereichen des Einkaufszentrums und am Schlossplatz genügend Fahrradeinstellplätze vorgesehen.

### 3.4.4 Fußläufige Durchlässigkeit

Die Shopping-Mall sichert während der Öffnungszeiten des Centers die vorhandene Durchlässigkeit zwischen Marktplatz, Mühlenstraße, Poststraße und Schlossplatz/Berliner Platz.

Der Berliner Platz und der Schlossplatz werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzt und sichern somit weiterhin die öffentliche Nutzbarkeit.

Der Zugangsbereich von der Mühlenstraße zum Nordeingang der Mall wird als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen und durch ein Gehrecht für die öffentliche Zugänglichkeit gesichert.

### 3.4.5 ÖPNV

Auf der Ostseite des Einkaufszentrums, parallel zur Poststraße, wird eine Busspur sowie eine Haltestelle hergestellt.

## 3.5 **Abfallentsorgung/Ver- und Entsorgung**

Die Telekom AG, Kabel Deutschland und EWE haben Leitungen und Schächte auf der Ostseite des Hallenbades im künftigen Bauteppich liegen. Für das Vorhaben müssen die vorhandenen Versorgungsleitungen verlegt werden. Hierzu ist ein Versorgungsschacht östlich der Poststraße einzurichten. Die Kabel Deutschland muss einen Schrank im Bereich des o. g. Schachtes aufstellen. Die betreffende Fläche zwischen Huntestraße und Postraße (außerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) ist als Landschaftsschutzgebiet LSG ausgewiesen. 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. Wenn keine alternativen Standorte für die Versorgungseinrichtungen möglich sind, stellt die Stadt eine Befreiung von den Vorschriften des LSG in Aussicht. Hierzu wird ein eigenes Verfahren – unabhängig vom B-Plan-Verfahren - durchgeführt

Der OOWV hat im Bereich Schlossplatz/Berliner Platz im künftigen Baufeld Misch- und Regenwasserkanäle. Die Kanäle müssen weiter südlich neu hergestellt werden.

Im Bereich Berliner Platz (Grünfläche zwischen Schloss und Hallenbad) ist eine Leitungstrasse von 5 m erforderlich, die nicht mit Bäumen überpflanzt werden soll.

Die neue Trasse wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben, auf bauleitplanerische Festsetzungen wird verzichtet. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im öffentlichen Bereich ist nicht notwendig. Die Höhe des Lichtraumprofils von 4,50 m ist im Bereich der Leitungen gesichert, da sich diese in der Verkehrsfläche oder am Berliner Platz abseits des Gebäudes befinden. Die Verkehrsfläche lässt eine Nutzung mit Reinigungsfahrzeugen zu.

Die Müllentsorgung erfolgt durch eine Sammelstelle im Basement, die Abfuhr erfolgt über die Rampe mit Anbindung Mühlenstraße. Für die Wohnungen werden eigene Müllräume im EG vorgesehen.

### 3.6 Lärm

#### Maßnahmen zum Schutz der Lärmentwicklung durch das Einkaufszentrum

Das Lärmgutachten (vergl. Kapitel 2.4.7) führte zu dem Ergebnis, dass durch die Nutzung des Parkhauses tagsüber die Richtwerte nach der TA-Lärm und die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für die umliegende Bebauung eingehalten bzw. unterschritten werden. Diesbezüglich sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die vorgesehene eingeschränkte Nutzung des Parkhauses in der Nachtzeit führt zu Überschreitungen der Richtwerte für die nördliche angrenzende Bebauung an der Mühlenstraße, sofern dort Wohnnutzungen eingerichtet würden. Zur Zeit sind keine Wohnnutzungen vorhanden. Wohnnutzungen sind aber nach geltender Rechtslage (§ 34 BauGB) in den Gebäuden an der Mühlenstraße allgemein nicht zulässig. Insofern sind die möglichen Überschreitungen der Richtwerte nicht relevant. Dem zulässigen betriebsbezogenen Wohnen kann ein niedrigerer Schutzanspruch zugeordnet werden, so dass auch hier die Überschreitungen nicht relevant sind.

Durch die Nutzung des Parkhauses wären des weiteren Überschreitungen im westlichen Bereich möglich, wenn bei den Vorhaben der BLB und der LzO die Wohnnutzung allgemein zulässig wäre. Die Wohnnutzung bei diesen Vorhaben soll hier jedoch nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die im Lärmschutzgutachten getroffenen Vorkehrungen zum Lärmschutz eingehalten werden. Die Wohnnutzung ist demzufolge nur zulässig, wenn an der lärmzugewandten Seite (Ostfassade) keine schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) angeordnet werden. Insofern ist die geplante nächtliche Nutzung des Parkdecks realisierbar.

Durch den „Anlagenlärm“ der Schlossgalerie in der Nachtzeit werden an der Nordfassade der Wohnungen im 4. und 5. Obergeschoss Überschreitungen verursacht. Die Außenbauteile müssen dem gemäß ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB aufweisen.

Die technischen Anlagen des Einkaufszentrums wie Lüftungs- und Kühlanlagen werden nach dem neuesten Stand der Technik hergestellt, so dass die Richtwerte eingehalten werden.

#### Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Für die Wohnungen im Einkaufszentrum sind im Hinblick auf zukünftige Verkehrslärmeinwirkungen vorsorglich passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Lärmpegelbereiche III und IV nach der DIN 4109 erforderlich. Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich IV befinden, müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen.

Bei einem angenommenen Fensterflächenanteil der jeweils betroffenen Hausseite bis zu 30 % sind bei Häusern in Massivbauweise Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich. Im Lärmpegelbereich IV müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Für die Fenster ergibt sich bei Massivhäusern mit einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 % die erforderliche Schallschutzklasse 2.

Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Bezüglich der Umgestaltung der Poststraße wären auch bei einem sog. „erheblichen baulicher Eingriff“ im Sinne der 16. BImSchV im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens keine Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen, dieses wäre Sache des Straßenbaulastträgers. Daher wird diesbezüglich auf die Festsetzung von Maßnahmen für die Wohnbebauung im Center verzichtet, zumal aufgrund des Verkehrslärms ohnehin Maßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen III und IV erforderlich sind (siehe oben).

#### Maßnahmen zum Schutz der Lärmentwicklung von Veranstaltungen auf dem Schlossplatz

Am Anschluss an den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 18 a, befindet sich der Schlossplatz, der zeitweise für Veranstaltungen genutzt wird. 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. Immissionsschutzrechtlich 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 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 innerstädtischen 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 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.

Aus Vorsorgegründen wird die Stadt für die Wohnungen 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, je nach Dauer der Veranstaltung.

**4. Städtebauliche Daten**

<b>18 a gesamt</b>	<b>ca. 17.270 m<sup>2</sup></b>
Vorhaben Schlossgalerie	ca. 10.450 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3.310 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche Platz	ca. 3.510 m <sup>2</sup>

**5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung**

Die finanziellen Auswirkungen der Bauleitplanung werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Durch die Umsetzung des Vorhabens der ECE entstehen der Stadt keine Kosten. Darüber hinaus gehende Kosten wie die Umgestaltung des Schlossplatzes/Berliner Platzes werden im Durchführungsvertrag geregelt, in dem auch der Anteil der Kosten für die Stadt festgelegt wird.

**6. Umweltbericht**

Der Umweltbericht als Bestandteil dieser Begründung liegt als gesonderter Textteil an.