

Bericht über die vom Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 durch eine Bürgerversammlung am 13.12.2005 um 19.00 Uhr im Kulturzentrum PFL, Petersstraße, Oldenburg

Teilnehmer:

Ca. 150 Bürgerinnen und Bürger  
Stadtbaurat Dr. Pantel  
mehrere Mitglieder des Rates der Stadt Oldenburg  
3 Vertreter des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung  
3 Vertreter/innen der NWP Planungsgesellschaft  
3 Vertreter/innen des Vorhabenträgers ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Hamburg  
1 Vertreter der Architektengruppe KSP  
3 Vertreter des Vorhabenträgers Landessparkasse zu Oldenburg LzO  
1 Vertreter des Vorhabenträgers BLB Immobilien  
1 Vertreter der Geonet Umweltconsulting GmbH  
1 Vertreter der Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG

## **1. Einleitung/Verfahrensablauf**

Die Versammlung wird von Stadtbaurat Dr. Pantel geleitet. Nach der Begrüßung wird auf die bereits durchgeführte Bürgerinformation am 07.12.2004 hingewiesen, wo bereits Aussagen zur Verträglichkeit des Vorhabens gemacht wurden. Im Weiteren erfolgt eine Zusammenfassung über die wirtschaftliche und städtebauliche Qualität des Vorhabens. Die Stadt erhofft sich von dem Vorhaben Mobilisierungseffekte für die Innenstadt und eine ausgewogene Konkurrenz zu anderen Oberzentren. Herr Dr. Pantel verweist auf das aufwändige Wettbewerbsverfahren mit hochrangiger Jury und auf das Verträglichkeitsgutachten der CIMA. Die CIMA wird das anstehende Verfahren weiter fachlich begleiten. Abschließend nimmt Herr Dr. Pantel Stellung zu der Bürgerzeitung der Bürgerinitiative und stellt die Richtigkeit einiger Angaben in Frage.

Herr Schoch vom FD Stadtentwicklung und Bauleitplanung erläutert den Verfahrensablauf der Bauleitplanung und weist auf die bereits durchgeführte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hin. In erster Linie sind hier Anregungen vom Staatlichen Baumanagement zum Schloss eingegangen. Weiterhin hält die IHK die Verträglichkeit des Vorhabens unter Beachtung der im Gutachten aufgeführten Maßnahmen für gewährleistet. Für die nächsten Verfahrensschritte wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend der 3 Vorhaben aufgespalten, wobei die Verfahren parallel durchgeführt werden. Der Auslegungsbeschluss soll im Frühjahr 2006 gefasst und der Entwurf anschließend öffentlich ausgelegt werden. Anschließend nimmt Herr Schoch ebenfalls Bezug auf die Bürgerinformation am 07.12.2004. Die seinerzeit von der CIMA empfohlene Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf ca. 15.000 m<sup>2</sup> und Begrenzung des Sortiments Wäsche/Textil auf 8.500 m<sup>2</sup> sowie die empfohlene Gestaltung und Entwicklung der Häusung wurden in die Planung eingestellt. Des Weiteren werden Aussagen zur Verträglichkeit des Vorhabens gemacht. Die Verdrängungsquote liegt deutlich unter den kritischen Werten von 8-10%.

Anschließend stellen Herr Schoch und Herr Dr. Pantel das Zielkonzept 2008 für die Entwicklung der Oldenburger Innenstadt vor, in das das Vorhaben funktional und stadträumlich eingebunden wird.

## **2. Grundzüge der Planung**

Herr Dr. Röttgers vom ECE Projektmanagement stellt die Eckdaten des Vorhabens „Schlossgalerie“ vor. Die benötigte Grundfläche erfasst ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsflächen für den Einzelhandel betragen ca. 15.000 m<sup>2</sup>, davon 8.500 für das Sortiment Wäsche/Textil. Auf 700 m<sup>2</sup> sind Wohnungen vorgesehen. Auf den 4 oberen Ebenen sind ca. 500 Einstellplätze geplant. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 85 Mio. Euro. Der Zeitplan sieht den Satzungsbeschluss und die Baugenehmigung im 3. Quartal 2006 vor. Im Frühjahr 2007 soll das Hallenbad abgerissen werden und bis Herbst 2009 die Fertigstellung des Vorhabens erfolgen. Das Vorhaben erfasst einen Einzugsbereich von 700.000 Einwohnern, ggf. kann der Bereich sich noch weiter ausdehnen. Im Hinblick auf die Kaufkraftbindung wird eine Umverteilung innerhalb der Innenstadt und im Einzugsbereich erfolgen. Zielsetzung ist eine Stärkung und Erweiterung der Innenstadt, das Vorhaben soll daher mit der Innenstadt vernetzt werden. Dieses erfolgt durch die Einbindung von Galeria Kaufhof und der Häusing sowie durch die Eingangsbereiche zur Mall.

Herr Friedemann von KSP stellt den aus den Wettbewerbsergebnissen weiterentwickelten Planungsstand der gesamten Vorhaben vor. Für das Vorhaben „Schlossgalerie“ wurde das Funktions- und Erschließungskonzept wie folgt weiterentwickelt: Im Untergeschoss, Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss ist ein Mix aus größeren und kleineren Einzelhandelseinheiten sowie Dienstleistungen vorgesehen, die durch eine Mall erschlossen wird. Im 2. Obergeschoss sind zu den Fachmärkten zusätzlich Büros und Nebenräume sowie ein Parkdeck angeordnet. Weitere Parkdecks befinden sich im 3. bis 6. Obergeschoss, wobei die oberste Parkebene überdacht wird. Im 3. OG sind zusätzlich 7 Wohneinheiten mit zweigeschossigen Maisonette-Wohnungen geplant. Die Zufahrt zu den Parkdecks (Spindel) an der Mühlenstraße wurde numehr im Gebäude angeordnet. Die Fassade zum Schloss wird stärker gegliedert, statt 3 kleineren Treppenhäusern sind 2 größere geplant. Die dem Schloss am nächsten gelegene Traufe liegt bei einer Höhe von 13,50 m, nach einem Versatz von 2,75 m beträgt die Traufhöhe 18,80 m. Bis zu der Höhe von 13,50 m werden massive Baumaterialien verwendet, oberhalb kommen Materialien mit höherer Transparenz zur Anwendung. Die Fassade entlang der Poststraße wurde in Anlehnung an historische Baufluchten zurückgenommen. Die Einkaufsmall wird mit einer Mietfläche für Galeria Kaufhof und der Häusing verknüpft, die teilweise überdacht wird und kleinere Einzelhandelseinheiten im Erdgeschoss aufnimmt. Mit der BLB ist das Verfahren abgestimmt. Für das Vorhaben BLB sowie das Vorhaben der LZO ist keine grundlegende Veränderung zum Wettbewerbsergebnis erfolgt. Das Baudenkmal „Schlosswache“ wird jedoch durch ein Glaselement vom übrigen Baukörper freigestellt.

## **3. Verkehr**

Herr Hergesell von der IVV erläutert die ersten Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung. In die Untersuchung wurde das vorhandene Verkehrsaufkommen und das prognostizierte Aufkommen durch das Vorhaben eingestellt. Es ergibt sich eine MIV-Belastung von 340 Kfz in der Spitzenstunde, die das vorhandene Verkehrssystem aufnehmen kann. Zur Zeit besteht eine unbefriedigende Situation durch Rückstau in der Mühlenstraße, die u.a. durch den Parkplatz vor dem Hallenbad und die Busspuren verursacht wird.

Die Planungen gehen 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.

Aufgrund des Flächenbedarfs für die verkehrliche Erschließung und auch im Hinblick auf eine leistungsfähige und zügige Verkehrsführung soll 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.

Die Zufahrten zu den Parkdecks erfolgen über die Spindel, der Andienungsverkehr wird über eine Rampe angewickelt. Der Verkehr wird über die Poststraße in die Mühlenstraße mit Einrichtungsverkehr zu dem Center geleitet. Der Abfluss erfolgt für das ECE-Vorhaben direkt über die Poststraße, für die Verkehre aus dem Parkhaus Galeria Kaufhof über die Ritterstraße. Die Mühlenstraße soll für den Radverkehr im Zweirichtungsverkehr befahrbar bleiben und einen gesonderten Radweg erhalten.

In der Mühlenstraße und der Poststraße werden Radabstellanlagen eingerichtet. Hierzu wird ein Konzept zu erstellen sein.

Die Durchwegungen werden während der Öffnungszeiten des Centers erhalten.

Das Vorhaben ist in das Parkleitsystem zu integrieren.

#### **4. Umweltbericht**

Herr Edler-Krupp vom Büro Geonet erläutert die ersten Ergebnisse des Umweltberichtes.

Für den Umweltbericht werden einzelne Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse zur Prüfung der Auswirkungen in den Umweltbericht eingearbeitet wurden. Alle darin aufgeführten Schutzgüter sind zu überprüfen.

Schutzgut Mensch: Hierbei ist insbesondere die Lärmsituation Gegenstand der Untersuchungen, wobei zwischen Verkehrslärm und gewerblichem Lärm zu unterscheiden ist. Ersten Erkenntnissen des Büros Bonk-Maire-Hoppmann zufolge ist die Verträglichkeit gegeben.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Faunistische Untersuchungen werden von der NWP Planungsgesellschaft bzgl. Fledermausvorkommen vorgenommen, die Biotoptypen sind bereits erfasst. Die Plantanen südlich des geplanten Vorhabens sollen erhalten bleiben.

Schutzgut Klima/Luft: Es ist ein großer Raum hierfür zu untersuchen, für die Lufthygiene ein Bereich von 500 m um das Plangebiet herum.

Schutzgut Wasser: Die Grundwasserschwankungen sollen gering gehalten werden. Es wurden Tiefenbohrungen und Sondierungen sowie chemische Analysen von Wasserproben und bodenmechanische Untersuchungen zur Durchlässigkeit durchgeführt.

Schutzgut Boden: Im Januar 2006 werden Erkundungsbohrungen auf dem Parkplatz beim Hallenbad und auf dem Berliner Platz durchgeführt. Relevante Schadensfälle sind derzeit nicht bekannt.

Schutzgüter Stadtbild und Landschaftsbild: hier sind über den erfolgten Wettbewerb bereits umfangreiche Prüfungen erfolgt. Es liegt eine Stellungnahme der Landesdenkmalbehörde vor, die die Verträglichkeit nachweist.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Hier erfolgt eine enge Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege

Bezüglich der Wechselwirkungen wurden bei Lufthygiene und Mensch festgestellt, dass diese sowohl im Istzustand als auch im Planzustand unkritisch sind.

## **5. Anhörung**

Zu folgenden Themenbereichen wurden Anregungen und Fragen vorgetragen:

### **a) Verträglichkeit/Auswirkungen auf den Einzelhandel**

- Es wird nach den Eingangsdaten zum Gutachten gefragt, insbesondere wer die Informationen geliefert hat.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Eingangsdaten wurden nicht durch Umfragen ermittelt, sondern durch Erfahrungswerte.

Unterschiedliche Auffassungen lagen zwischen einer Bürgerin und der Stadtverwaltung darüber vor, ob die geplante Ansiedlung von IKEA seitens CIMA unkritisch oder kritisch beurteilt wurde

- Es wird in Frage gestellt, ob eine fachliche Begleitung durch die CIMA erfolgt und nachgefragt, ob tatsächlich neue Ergebnisse vorliegen. Seinerzeit hätte die CIMA vor zu viele Einzelhandelsansiedlungen gewarnt.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die CIMA wird das Vorhaben im Hinblick auf die Gesamtsituation des Einzelhandels begutachten. Es muss unterschieden werden zwischen zentrenstadtrelevantem und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel. Die Einzelhandelsentwicklung wird diesbezüglich durch Festsetzungen und vertragliche Regelungen gesteuert. Die zentrenrelevanten Sortimente werden eingeschränkt.

- Die Summe der aller Verkaufsflächen in der Oldenburger Innenstadt würde gemäß ursprünglichen CIMA-Gutachten bei 100.000 m<sup>2</sup> liegen und entspricht nicht mehr den aktuellen Rahmenbedingungen

#### Stellungnahme ECE

Das Gutachten wurde mit Eingangsdaten eines bestimmten Stichtags erstellt. Zu dem Zeitpunkt konnten weitere Entwicklungen in der Innenstadt mit Verkaufsflächenerweiterung noch nicht berücksichtigt werden.

- Es sind zu viele Ansiedlungen und Erweiterung von Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt geplant. Die Summenwirkung stellt die Verträglichkeit des Vorhabens in Frage. Es wird von einem „Hochrüsten“ der Innenstadt gegen die Standorte in den Stadtteilen bzw. Randlagen der Stadt gesprochen. Dieses würde aber keine Stärkung, sondern eine Schwächung der Kaufkraft bedeuten.

### Stellungnahme ECE/Verwaltung

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

- Der in das Gutachten eingestellte Einzugsbereich von 700.000 Einwohnern und mehr (bis Bremen) führt zu folgenden Annahmen: Zum einen werden Kaufkraftabflüsse für die Innenstadt und die Umgebung befürchtet, zum anderen wird befürchtet, dass die Kaufkraft für das Center nicht ausreichend ist und Leerstände auftreten.

### Stellungnahme Verwaltung/ ECE

Der Einzugsbereich wurde nach konservativen Ansätzen ermittelt. Bremen wurde nicht in den Einzugsbereich mit einbezogen. Das Oberzentrum Oldenburg steht im Wettbewerb zu Bremen. Durch das geplante Vorhaben soll das Oberzentrum und die Attraktivität als Einkaufsstadt gestärkt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben langfristig zu betreiben.

- Es wird auf den Zugang zu Galeria Kaufhof hingewiesen. Bei einer Integration von Galeria Kaufhof würde die Verkaufsfläche insgesamt 25.000 m<sup>2</sup> betragen. Die Verträglichkeit könne nicht mehr garantiert werden.

### Stellungnahme ECE

Die Einbeziehung von Kaufhof mit dem Eingangsbereich Häusing entspricht dem Ziel der Vernetzung des Vorhabens mit der Innenstadt, da die Eingangsbereiche des Centers keine optimale Lage haben. Das Center verfügt nur über eine Größe von ca. nur 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Verkaufsflächen der Galeria Kaufhof vergrößern sich nur wenig.

- Es wird nach der Größe der Verkaufsflächen in der Häusing gefragt.

### Stellungnahme KSP

Es sind 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen.

- Mit Verweis auf Beispiele in anderen Städten werden negative Auswirkungen auf eine lebendige Innenstadt befürchtet.

### Stellungnahme ECE

Das Einzelhandelsvorhaben stärkt das Oberzentrum und die Attraktivität der Stadt und gibt Impulse für den Einzelhandel. Es wird auf die Möglichkeit verwiesen, dass sich die Einzelhändler zusammenschließen und z.B. für einheitliche Öffnungszeiten sorgen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Bürger von außerhalb wegen der Kleinteiligkeit nach Oldenburg kommen.

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Eigenart der Innenstadt von Oldenburg soll gewahrt bleiben, das vorhandene Angebot soll durch das Center ergänzt werden.

## **b) Städtebauliche Verträglichkeit**

- Es wird darauf hingewiesen, dass beim Rat der Stadt ein Schreiben von einem ehemaligen Baudezernenten der Bezirksregierung Weser-Ems eingegangen ist, der das Vorhaben für städtebaulich unverträglich hält. Es wird gefragt, warum kein städtebauliches Gutachten eingeholt wurde.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Es wird ein Gespräch mit dem ehemaligen Baudezernenten angestrebt. Im übrigen steht es jedem frei, andere Ansichten zu haben. Die Stadt verweist auf den städtebaulichen Wettbewerb, der von einer hochrangig besetzten Jury entschieden wurde.

#### **c) Auswirkungen auf das Stadtbild**

- Es wird in Bezug auf das Hallenbad auf die „Bausünden“ der Vergangenheit hingewiesen und dass durch den Abriss eine Chance für eine positive Entwicklung besteht. Durch das Center würde aber das Gegenteil erzielt. Zum einen würde durch die enge Bebauung eine Schlucht entstehen, zum anderen würden die austauschbaren Fassaden gegen die Würde des Schlosses verstoßen. Weiterhin wird die Größe des Vorhabens kritisiert.

#### Stellungnahme KSP / Verwaltung

Es handelt sich bei der Fassadengestaltung um eine ruhige Rahmung, die im Detail noch weiter entwickelt wird. Durch die Größe des Vorhabens soll ein Gleichgewicht zu den Einzelhandelsentwicklungen am Stadtrand geschaffen werden. Hier muss ein Gleichgewicht hergestellt werden.

- Es wird nach dem Umgang mit Werbeanlagen und entsprechenden Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefragt.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt strebt eine verträgliche Lösung an und verweist auf die Gestaltungssatzung der Stadt.

- Bezüglich der Höhenentwicklung wird auf die Vorgaben des Wettbewerbs verwiesen und dass diese nicht eingehalten würden. Es wird zudem nach entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan gefragt.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Ziel der Höhenvorgaben ist, dass die sichtbare Gesimskante des Vorhabens niedriger als die des Schlosses ist. Die Höhen des Vorhabens sind deutlich niedriger als die Wettbewerbsvorgaben. Zudem erfolgt eine Staffelung der Höhenentwicklung. Für den hinteren Teil gab es keine Vorgaben, die Höhe des Vorhabens unterschreitet jedoch die Höhe des Gebäudes Ecke Poststraße / Mühlenstraße.

- Im Hinblick auf die dem Markt zugewandte Fassade wird nach der Einhaltung von Grenzabständen zur Lambertikirche gefragt.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Abstände werden im Vergleich zu jetziger Situation eher unterschritten. Baurechtlich gesehen ist eine Unterschreitung von Grenzabständen aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und in der Innenstadt auch gewollt.

- Im Hinblick auf die Vermeidung einer Bauruine wird nach einer Rückbauverpflichtung gefragt, falls das Vorhaben nicht funktioniert.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Eine Rückbauverpflichtung seitens der Investoren wird von der Stadt nicht für erforderlich gehalten. Es wird ein Gebäude mit hochwertiger Bausubstanz und Architektur erstellt, das langfristig tragbar ist und Potentiale bietet.

#### **d) Denkmalschutz**

- Es wird darauf hingewiesen, dass ein Schreiben an den Bundespräsidenten im Hinblick auf den Denkmalschutz des Schlosses erfolgt ist. Durch die große Baumasse des Schlosses wird eine Beeinträchtigung des Schlosses befürchtet. Es wird auf Schäden am Schloss nach dem Hallenbadbau hingewiesen. Diese wurden von den Einwendern dokumentiert. Es wird auf die „Insellage“ des Schlosses und die schwierige Baugrundsituation hingewiesen. Es werden weitere Schäden, auch durch eine Grundwasserabsenkung befürchtet.

##### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt räumt der Sicherung des Schlosses ein hohes Gewicht ein. In diesem Zusammenhang wird auf den Umweltbericht, der die Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu prüfen hat, hingewiesen.

- Es wird gefragt, ob es vertragliche Regelungen über den Umgang mit Schäden am Schloss gibt.

##### Stellungnahme der ECE

Es wird ein Beweissicherungsverfahren für die umliegenden Gebäude und das Schloss durchgeführt. Zudem hat die ECE einen Rahmenvertrag mit einer Versicherung für die Abdeckung möglicher Schäden.

#### **e) Schlossplatz**

- Es wird gefragt, ob für die angrenzenden Plätze Schlossplatz, Berliner Platz und Marktplatz Sondernutzungsrechte mit einem vertraglichen Mitsprachrecht der Vorhabenträger eingeräumt werden.

##### Stellungnahme der Verwaltung

Eine solche Vereinbarung gibt es nicht und wird auch nicht angestrebt.

- Es wird angeregt, den Schlossplatz in Graf-Anton-Günther-Platz umzubenennen.

##### Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **f) Verkehrliche Auswirkungen**

- Es wird nach Rückstau in der Staulinie und beim Stautorkreisel gefragt.

##### Stellungnahme der Verwaltung/IVV

Die Situation wird beobachtet und geprüft. Durch eine Veränderung der Busspuren kann sich der Verkehr leichter einfädeln. Der Zielverkehr wird leichter zu bewältigen sein. Die abfließenden Verkehre aus den Parkhäusern werden sich im übrigen verteilen.

- Es wird angeregt, die ein- und abfahrenden Verkehrsströme im Galeria-Parkhaus in die Spindel umzudrehen, um einen Rückstau durch kreuzende Fahrzeuge zu vermeiden

##### Stellungnahme IVV

Eine Umdrehung der Verkehrsströme würde zu Linksverkehr führen und sei nicht unüblich. Die Umdrehung hätte jedoch den Vorteil, dass der Verkehr über die Ritterstraße abfließen könnte, ohne den aus der Mühlenstraße einfließenden Verkehr zu kreuzen.

- Es wird nach der Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge in der Spindel gefragt.

#### Stellungnahme IVV

- Die Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge im Havariefall ist durch eine ausreichende Breite der Spuren in der Spindel und in den Zubringerstraßen gewährleistet.

### **g) PKW-Einstellplätze**

- Es wird nachgefragt, wo die im Verkehrsentwicklungsplan festgelegten 500 Parkplätze geblieben sind. Im Wettbewerb wurden 570 Stellplätze vorgegeben, jetzt sind nur noch 520 geplant. Es wird darauf hingewiesen, dass für Einzelhandelsprojekte 1 EST/20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gefordert wird. Demnach müsste das Vorhaben inklusive BLB und LZO 820 Stellplätze nachweisen. Daher besteht ein Defizit von 300 Parkplätzen. Es wird auch nach dem Nachweis der Stellplätze für die Wohnungen gefragt. Hier sind 1 bis 2 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. In dem Zusammenhang mit dem Stellplatznachweis werden Ablösebeiträge angesprochen. Außerdem würden die auch nachts zugänglichen Stellplätze vor dem Hallenbad entfallen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Das ECE-Vorhaben wird im Hinblick auf den Stellplatznachweis genauso behandelt wie alle anderen Vorhaben der Stadt. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Stellplatznachweis entsprechend dem Innenstadtfaktor zu erbringen. Wenn nicht genug Stellplätze nachgewiesen werden, ist ein Ablösebetrag zu entrichten. Das Parkhaus der Schlossgalerie ist nicht nur für die Kunden des Centers vorgesehen, sondern steht für alle Innenstadtbesucher zur Verfügung. Im übrigen sind weitere Parkhäuser geplant.

#### Stellungnahme ECE

Die Anzahl der Stellplätze werden im weiteren Verfahren optimiert, aufgrund des begrenzten Raumes werden aber nicht viel mehr zu erwarten sein. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben nicht die grundsätzlichen Parkplatzprobleme in der Innenstadt lösen kann. Die Öffnungszeiten des Parkhauses werden an die Ladenöffnungszeiten angepasst, es wird eine Öffnung bis ca. 21 Uhr erwartet. Ein Parkdeck wird versuchsweise für ein Jahr bis Mitternacht geöffnet. Wenn die längeren Öffnungszeiten angenommen werden, kann die Öffnungszeit auch verlängert werden. Außerdem ist das Parkhaus für die Nutzer der Wohnungen immer zugänglich.

### **h) Fahrradstellplätze**

- Es wird nachgefragt, wo ein Ersatz für die überplanten Fahrradstellplätze in der Häusing geschaffen werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Es werden in den Randbereichen des Centers und am Schlossplatz genügend Fahrradstellplätze vorgesehen. Die Anlage von Fahrradstellplätze wird im Freiflächenkonzept berücksichtigt.

### **i) Fußläufige Durchlässigkeit**

- Es wird nach den Eingangsbereichen und der nächtlichen Zugänglichkeit der Mall gefragt.

#### Stellungnahme KSP/ECE

Es gibt keinen Haupteingang, die Eingangsbereiche sind gleichberechtigt. Die Mall wird nachts geschlossen, die Zugänglichkeit einer Parkebene bis Mitternacht wird aber gewährleistet und vertraglich gesichert.

## **j) Alternative Lösungsvorschläge**

- Es wird nachgefragt, warum den Bürgern nicht die gesetzlich vorgeschriebenen Alternativen vorgestellt werden. In dem Zusammenhang wird eine städtebauliche Ausschreibung angeregt. Als eine Alternative wird angeregt, auf eine Bebauung an dem Standort zunächst zu verzichten. Als zwischenzeitliche Nutzung wird die Einrichtung von Parkplätzen übergangsweise oder als Dauerlösung vorgeschlagen. Dieses würde der Stadt hohe Einnahmen einbringen. Als weitere Alternative wird die Herstellung einer kleinteiligen Bebauung mit Wohnen, Dienstleistungen, Handwerk und kulturellen Einrichtungen angeregt. Oldenburg soll ein von anderen Städten abweichendes Konzept durchführen. Es wird angeregt, das Konzept „Stadt am Wasser“ weiterzuentwickeln.

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt hat sich mehrheitlich für die Umsetzung des Einkaufszentrums entschieden und stellt deshalb für die Vorhaben (ECE, LZO, BLB) Vorhabenbezogene Bebauungspläne gemäß § 12 BauGB auf. Sie sieht keine anderen Chancen für attraktive Investitionen. Die Nutzung als Parkplatz stellt keine dauerhafte Lösung dar, hierdurch werden keine Impulse für die Stadtentwicklung gegeben. Es wird auf die Qualität und Wirkung des geplanten Vorhabens hingewiesen. Das Einkaufszentrum mit der Mall wird das Angebot und die Attraktivität der Stadt ergänzen. Der Erfolg in anderen Städten bestätigt die Nachfrage nach einem Erlebniseinkauf in der Mall. Oldenburg als Oberzentrum kann nicht nur kleinteiligen Einzelhandel anbieten. Im übrigen sollen durch die Planung städtebauliche Defizite in der Platz- und Raumgestaltung beseitigt werden. Das zusätzliche Angebot durch das Vorhaben hat für die Stadt positive Folgewirkungen infolge einer Modernisierung der „alten“ Stadt. Dieses ist durch erfolgte Maßnahmen bereits wahrnehmbar. Die Projekte für das Konzept „Stadt am Wasser“ werden fortgeführt.

## **k) Umweltbericht**

- Es wird gefragt, ob die im informellen Vorbericht 2004 empfohlenen weiteren Untersuchungen veranlasst wurden.

### Stellungnahme Geonet

Die durchgeführten Untersuchungen zum Umweltbericht greifen alle Punkte der Vorstudie auf.

- Bezüglich der Schallprognose wird gefragt, ob diese nur die Bodennähe oder auch andere Ebenen berücksichtigt, dieses insbesondere vor dem Hintergrund von beobachteten Turmfalken.

### Stellungnahme Geonet

Die Untersuchung des Schalls bezogen auf das Schutzgut Mensch erfolgt für alle betroffenen Ebenen. Der Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht wurde in einem Scopingtermin abgestimmt. Ein Vorkommen des Turmfalkens ist bisher nicht zur Sprache gekommen. Im übrigen ist die Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt.

## **l) Bebauungsplan**

- Es wird gefragt, welche Möglichkeiten durch bauleitplanerische Festsetzungen eingeräumt werden.

### Stellungnahme der Verwaltung

Derzeit werden noch die Grundzüge der Planung dargestellt, dieses wird noch nicht der letzte Bearbeitungsstand sein. Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne werden die Bauprojekte genau festsetzen.

### m) Zeitplan

- Der enge Zeitplan wird kritisiert. Das enge Zeitfenster soll für die Prüfung von Alternativen geöffnet werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Zeitplan wird durch die vorgeschriebenen Verfahrensschritte sowie Beschlüsse der städtischen Gremien bestimmt. Des weiteren ist der Zeitplan abhängig von technischen Planungen. Die Baumaßnahme soll 2007 beginnen, vorher sind Ausführungspläne herzustellen. Die Eröffnung des Centers soll Ende 2009 erfolgen. Der Zeitplan sichert eine enge Abstimmung der Vorhaben untereinander, die nicht zeitgleich errichtet werden können.

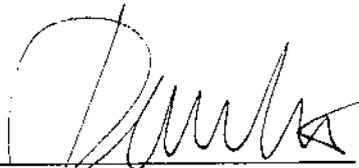
### n) Bürgerzeitung

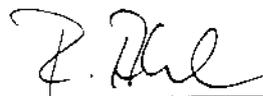
Im Bezug auf die Äußerung von Herrn Dr. Pantel zur Bürgerzeitung wird auf Nachfrage der Bürgerinitiative seitens der Verwaltung erläutert, dass die Zeichnungen und die Texte in der Bürgerzeitung zum Vorhaben dem Planungsstand vor dem ASB entsprechen. Insofern entsprechen die Abstände zum Schloss nicht dem aktuellen Stand der Planung. Dieses wird von Herrn Friedemann bestätigt.

#### Abschließend wird von der Verwaltung wie folgt zusammengefasst.

Gegen das Vorhaben bestehen grundsätzlich erhebliche Bedenken, die sich in erster Linie auf die wirtschaftliche Verträglichkeit und die Verträglichkeit mit dem denkmalgeschützten Schlossbereich beziehen. In Bezug auf die Verträglichkeit wird befürchtet, dass die Kaufkraft im Einzugsbereich Oldenburg und Umland nicht ausreichend ist, um neben den Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Innenstadt noch die zusätzlichen Verkaufsflächen durch das Einkaufszentrum aufzunehmen. Es wird befürchtet, dass von den vorhandenen Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt zuviel Kaufkraft abgezogen wird. Im Bezug auf den Schlossbereich wird zum Einen eine Einschränkung der Erlebbarkeit des historischen Bereichs erwartet, zum andern werden bauliche Schäden am Schloss befürchtet. Alternativ wurde angeregt, die Fläche als Parkplatz zu nutzen oder eine kleinteilige Bebauung herzustellen. Die Parkplatzsituation wurde kritisch im Hinblick auf den Gesamtbedarf betrachtet. Weiterhin wurde der enge Zeitraum des Bauleitplanverfahrens kritisiert.

Die Versammlung endet um 23.45 Uhr.

  
\_\_\_\_\_  
Versammlungsleiter

  
\_\_\_\_\_  
Protokollführerin