

An die

Mitglieder des Rates

Vorhabenbezogene Bebauungspläne 18 a - c (Schlossplatz/Berliner Platz)

- Prüfung der Stellungnahmen

- Satzungsbeschlüsse

Vorlagen: 06/0400 – 06/0402 (neu jeweils als „/1“- Vorlagen beigefügt)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen und des Verkehrsausschusses am 19.06.2006 wurde die Verwaltung gebeten, die Abwägungsvorschläge hinsichtlich ihrer Zuordnung und des Abwägungsumfangs nochmals zu überprüfen.

Die Überprüfung hat Folgendes ergeben:

1. Abwägung der Postkarten

Die bislang in einer Liste zusammengefassten Abwägungsvorschläge für die per Postkarte abgegebenen Stellungnahmen wurden neu in drei getrennte Abwägungsvorschläge aufgegliedert, da die einzelnen Postkarten nicht - wie zunächst angenommen - nur einen identischen Einwendertext aufweisen. **Inhaltlich führt diese Trennung jedoch nicht zu neuen abwägungsrelevanten Belangen**, die über die bereits in der Präambelabwägung dargestellten Themenkomplexe hinausgehen, **sodass sich keine weitergehenden Sachverhalte ergeben, die erneut beraten werden müssen.**

2. Bislang nicht erfasste und abgewogene Stellungnahmen

Die Anzahl der abzuwägenden Stellungnahmen erhöht sich um weitere zehn, die zur Beratung in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen und des Verkehrsausschusses am 19.06.2006 noch nicht vorlagen. Diese werden nunmehr ergänzt und mit einem Abwägungsvorschlag zur Beschlussfassung vorgelegt. **Inhaltlich ergeben sich hierdurch keine neuen abwägungsrelevanten Belange, die über die bereits in der Präambelabwägung erfassten Sachverhalte hinausgehen**, sodass eine Beratung nicht erforderlich ist .

Eine Beratung im Fachausschuss ist nicht erforderlich, da inhaltlich keine neuen Argumente enthalten sind und dies im Übrigen durch die Beratung im Verwaltungsausschuss ersetzt wird.

Die in der Anlage beigefügten Austausch- und Ergänzungsblätter sind Bestandteil der Beschlüsse über die Abwägung der eingegangenen Anregungen. Zur Beschlussfassung liegen alle Originalstellungen vor, sodass nunmehr die Satzungsbeschlüsse im Rat gefasst werden können.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Dr. Pantel



Amt für Stadtplanung und Geoinformation	Vorlagen-Nr: 06/0400/1	öffentlich
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 a (Schlossplatz/Berliner Platz - ECE) mit Aufhebung örtlicher Bauvorschriften - Prüfung der Stellungnahmen - Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Verwaltungsausschuss	am: 26.06.2006	Zu TOP: 6
Rat	am: 26.06.2006	Zu TOP: 71

Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten Stellungnahmen - einschl. der ergänzten vorgelegten - wurden lt. Anlage geprüft und werden gemäß dem Vorschlag der Verwaltung ebenfalls abgewogen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 a für Flächen im Bereich Schlossplatz/Berliner Platz, Mühlenstraße und Poststraße wird als Satzung mit Begründung beschlossen.

Hinweis:

Diese Vorlage ersetzt die Vorlage 06/0400. Die bereits versandten Anlagen werden Bestandteil dieser Vorlage. Sie werden lediglich ergänzt bzw. werden einzelne Anlagen ausgetauscht. Veränderungen in der nachfolgenden Begründung sind kenntlich gemacht.

Begründung:

Der Verwaltungsausschuss hat am 29.11.2004 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 beschlossen, um ein innerstädtisches Einkaufszentrum am Schlossplatz/Berliner Platz zu ermöglichen. Darüber hinaus soll ein neues Stammhaus der Landessparkasse zu Oldenburg entstehen. Ebenso soll die Häusung im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen der Bremer Landesbank umgestaltet werden.

Aus formellen Gründen wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die Bebauungspläne 18 a, 18 b und 18 c aufgeteilt, sodass für jedes Vorhaben ein eigenständiges Planverfahren durchgeführt wird, obwohl baulich und funktional eine mehr oder weniger enge Verknüpfung der Bauprojekte miteinander gegeben ist.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat vom 20.03. bis 21.04.2006 öffentlich ausgelegen.

Zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Nr. 18 a - c liegen insgesamt 791 Stellungnahmen vor und sind abzuwägen. Sie beziehen sich überwiegend auf das ECE-Projekt bzw. die baulichen Anlagen gegenüber dem Schloss. Da es sich bei den

vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zwar um Einzelprojekte handelt, diese aber baulich und funktional mehr oder weniger eng miteinander verknüpft sind, können die abgegebenen Stellungnahmen nicht eindeutig den jeweiligen Bebauungsplänen zugeordnet werden. Sie sind daher insgesamt für jeden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu prüfen. Die Stellungnahmen der BLB und der Firma Horten sind zurückgenommen worden. Sie sind im Rahmen dieses Abwägungsprozesses somit nicht relevant.

Aufgrund der Vielzahl der eingegangenen Stellungnahmen, der Komplexität und Vielschichtigkeit der Stellungnahmen werden diese zu Themenkomplexen zusammengefasst. Die Abwägungsvorschläge werden im Rahmen einer Präambelabwägung zur besseren Lesbarkeit vorgelegt. Unbenommen davon wird für jede abgegebene Stellungnahme ein separater Abwägungsvorschlag vorgelegt. Diese Einzelabwägungsvorschläge sind durch entsprechende durchlaufend nummerierte Querverweise miteinander verzahnt.

Die Prüfungsvorschläge im Rahmen der Präambelabwägung und der Einzelabwägung sind in drei Kategorien gegliedert:

1. „Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.“
2. „Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.“
3. „Die Stellungnahme wird berücksichtigt.“

Entscheidend für die Zuordnung ist dabei der Zeitpunkt, zu dem eine Veränderung in Planzeichnung oder Text erfolgte und zwar bezogen auf den Auslegungsbeschluss. Das heißt alle Änderungen, die im Laufe des Planungsprozesses bis zur Auslegung erfolgten, gelten als „nicht berücksichtigt“. Änderungen, die nach der Auslegung erfolgt sind, gelten als „berücksichtigt“. Somit ergibt sich, dass viele Veränderungen in Bezug auf denkmalpflegerische Belange materiell zu deutlichen Verbesserungen geführt haben, obwohl sie formell im Prüfungsvorschlag als „nicht berücksichtigt“ aufgeführt werden.

Die Planung wurde neben einigen redaktionellen Anpassungen gegenüber dem Stand der öffentlichen Auslegung in fünf Punkten verändert:

1. Die Geschossflächenzahl wurde in der Planzeichnung von 4,0 auf 2,4 reduziert, entspricht somit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und berücksichtigt den § 4 der Satzung (Anrechenbarkeit der Flächen für Stellplätze und Garagen).
2. Die Lage des Technikgeschosses im 5. Obergeschoss mit einer Nutzungsgrenze (maximal zulässige Gebäudehöhe 25,60 m) wurde südwestlich verschoben und in ihrer Form leicht modifiziert.
3. Die Technikzentrale im 4. Obergeschoss südlich des BLB-„Hochhauses“ wurde verkleinert, die Nutzungsgrenze für ein Höchstmaß von 5 Vollgeschossen wurde um ca. 3 m nach Norden zurückgesetzt.
4. Der höchste Punkt der Spindelausrundung (zwingende Gebäudehöhe von 23,00 m) an der Mühlenstraße wird westlich um ca. 5 m aus der Flucht der Mühlenstraße verschoben.
5. Die zwingend festgesetzte Gebäudehöhe im Eckbereich Mühlenstraße/Poststraße wurde um 5 cm von 22,45 m auf 22,40 m reduziert.

Durch die vorgenannten Planänderungen und -ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass in einem Verfahren gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 der von den

Änderungen betroffene Öffentlichkeit (hier der Vorhabenträger) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde. Den Planänderungen wurde zugestimmt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen kann nunmehr der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Stadt Oldenburg wird sich neben den Anliegern an der Umgestaltung des Schlossplatzes beteiligen. Die genauen Kosten und deren Verteilung sind im Durchführungsvertrag bestimmt.

In Vertretung

D r. P a n t e l

Anlagen:

Prüfung der Stellungnahmen (aus Vorlage 06/0400 mit Ergänzungen und auszutauschenden Seiten)

Textliche Festsetzungen (aus Vorlage 06/0400)

Begründung zum B-Plan (aus Vorlage 06/0400)