

<b>Amt für Stadtplanung und Bauordnung</b> <b>TOP 9</b>	<b>Vorlagen-Nr:</b> <b>04/0757</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 (Schlossplatz/Berliner Platz) - Einleitungsbeschluss</b>		
<b>Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtplanung und Bauen, Verwaltungsausschuss</b>		

**Beschlussvorschlag:**

Für Flächen im Bereich Schlossplatz/Berliner Platz soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 aufgestellt werden.

**Begründung:**

Die ECE hat die Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Einkaufsgalerie im Bereich Schlossplatz/Berliner Platz beantragt. Hinsichtlich der Verpflichtung seitens des Vorhabenträgers verweist die ECE auf den derzeit zwischen Stadt und ECE/Panta in Verhandlung befindlichen "Vorvertrag zum Durchführungsvertrag über die Grundzüge der vertraglichen Regelungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Vorhaben ECE-Einkaufszentrum am Schlossplatz/Berliner Platz".

Am unmittelbaren östlichen Rand der Innenstadt, zwischen dem denkmalgeschützten Schlossbereich und der Haupteinkaufszone gelegen, befindet sich das ehemalige Haupthallenbad der Stadt Oldenburg auf dem Berliner Platz. Aufgrund gravierender baulicher und technischer Mängel ist das Bad abgängig und wird seit 2001 nicht mehr genutzt. Westlich dieses Areals ist derzeit die Hauptstelle der LzO angesiedelt. Diese soll am ZOB, östlich der Straßburger Straße, neu entstehen. Hierdurch werden die bisherigen LzO-Flächen am Schlossplatz ebenfalls für eine Neubebauung freigesetzt.

Es ist geplant, mit dem Bau eines innerstädtischen Einkaufszentrums am Schlossplatz/Berliner Platz und auf Teilen der bisherigen LzO-Flächen sowohl die Einkaufssituation in Oldenburg um einen neuen integrierten Schwerpunkt im Kern der Innenstadt/Fußgängerzone zu bereichern als auch die städtebauliche und architektonische Situation am Schlossplatz entscheidend zu verbessern. Die Einzelhandelsnutzung mit darüber liegenden Parkgeschossen für ca. 600 Stellplätze soll in den Obergeschossen weitgehend umbaut und ergänzt werden mit kleinteiligen Büro-, Wohn- und Dienstleistungsflächen.

Darüber hinaus soll ein Stammhausneubau der Landessparkasse zu Oldenburg (LzO) entstehen, der im Anschluss an die Alte Wache, nach Norden und Osten angrenzend an das Einkaufszentrum, entwickelt werden soll.

Der Schlossplatz und Berliner Platz gehören zu den sowohl geschichtlich (Schlossfreiheit) als auch stadträumlich wichtigsten Bereichen der Stadt Oldenburg. Übergeordnetes Ziel soll es sein, hier im Einklang mit den Zielen des Denkmalschutzes wie-

der Orte mit hoher Urbanität, gestalterischer sowie funktionaler Attraktivität und dadurch ausgeprägter Identifikationsmöglichkeit für Bürger und Gäste der Stadt zu schaffen, so dass eine deutliche Aufwertung und Belebung des Platzraumes und seiner neuen Ränder entsteht. Die Transparenz und Ausstrahlung der Randnutzungen des Platzes auf die Platzfläche und somit die Integration zwischen öffentlichem und halböffentlichem Raum ist hierbei von besonderer Bedeutung. Die Verknüpfung der Einkaufsgalerie mit den angrenzenden öffentlichen Räumen soll über die Häusing, eine Ost-West-Mall zwischen der Poststraße und den so genannten Behördenhäusern und über eine verbindende Nord-Süd-Querung von der Mühlenstraße zum Schlossplatz erfolgen. Auch bei der Gestaltung dieser Räume soll auf Integration, Transparenz und attraktive Gestaltung Wert gelegt werden.

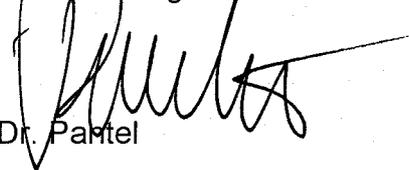
Um die Umsetzung der vorgenannten Qualitätsansprüche bei der zukünftigen Realisierung des Projektes sicherzustellen und eine hochwertige, der Besonderheit der Lage dieses Bereiches im unmittelbaren Kontext zu den Baudenkmalen Schloss und Alte Wache angemessene Gestaltung zu erlangen, wird derzeit ein Architektenwettbewerb mit 15 zum Teil international renommierten Büros durchgeführt. Die hierfür zugrunde zu legenden "Städtischen Rahmenbedingungen zur Projektentwicklung Schlossplatz/Berliner Platz" sind dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauen und dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung im April 2004 vorgelegt und von diesen so zugestimmt worden.

Das Ergebnis des Wettbewerbs soll zum verbindlichen Inhalt der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 werden und so die Umsetzung sicherstellen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

In Vertretung



Dr. Partel

### **Anlage**

Planzeichnung des Geltungsbereiches