Stand: ASB 19.06.2006

Begründung zur Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 b
(Schlossplatz/Berliner Platz - LzO)

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 b werden die Voraussetzungen die Errichtung eines Neubaus für die Landessparkasse zu Oldenburg (LzO) am Schlossplatz 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 beabsichtigten 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 durch den Neubau der Landessparkasse zu Oldenburg LzO und durch Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der Bremer Landesbank BLB. Mit den Bauvorhaben wird die städtebauliche und architektonische Situation am Schlossplatz entscheidend verbessert werden.

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

- Der Neubau der Landessparkasse zu Oldenburg (LzO) soll im Anschluss an das Einkaufszentrum 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.
- Im Zusammenhang mit dem Bau des Einkaufszentrums müssen die bisherigen Stellplätze der LzO im Tiefgeschoss und die Zufahrtsrampe aufgegeben werden. Bis zu 70 Stellplätze der LzO sind im künftigen Parkhaus des Einkaufszentrums nachzuweisen. Mit dem Bau des Parkhauses sind verkehrstechnische und bauliche Anpassungsmaßnahmen für das vorhandene Straßennetz des östlichen Wallringes erforderlich. 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 Hallenbad.

Gewinner des Wettbewerbs ist das Büro KSP Architekten Engel und Zimmermann, die für die Beplanung des Areals folgendes Konzept vorsehen:

Durch den Neubau der LzO und des Einkaufszentrums „Schlossgalerie" erfährt das städtebauliche Umfeld des Oldenburger Schlosses eine Umgestaltung, die sich stark an

der historischen Situation orientiert. Der nördliche Teil des Schlossplatzes erhält durch eine neue Randbebauung wieder seine ursprüngliche räumliche Fassung. Die Randbebauung besteht aus dem Abschnitt der LzO und dem Abschnitt der Schlossgalerie. Die geplante Neubebauung stellt das charakteristische Gegenüber von freistehendem Schloss und rahmender Randbebauung grundsätzlich wieder her. Die Flucht ist bereits in den Vorgaben zum Wettbewerb mit einem Abstand von 40 m von der nördlichen Schlossfassade festgelegt worden und liegt damit ca. 5 m weiter südlich als die historische Bauflucht der Marstallgebäude. Dies stellt einen stadträumlich vertretbaren Kompromiss bei der Definition des Baufeldes für die Schlossgalerie dar. Die Proportion des Raumes ist zwar durch Abstand und Höhe der Randbebauung verändert, belässt jedoch dem Schloss eindeutig die Dominanz und die solitäre Stellung.

Das Gebäude der LzO wird über Zugänge an die Mallsysteme des Einkaufszentrums angebunden, wodurch eine Anbindung an die umgebenden Straßen der Altstadt gesichert wird.

Die Wettbewerbsergebnisse wurden im weiteren konkretisiert und sollen nunmehr in eine Bauleitplanung umgesetzt werden. Hierzu stellt die Stadt Oldenburg folgende Pläne auf:

Vorh. B-Plan 18 a	Schlossgalerie	Vorhabenträger PANTA
Vorh. B-Plan 18 b	LzO + Schlosswache	Vorhabenträger LzO
Vorh. B-Plan 18 c	Bremer Landesbank + Häusing	Vorhabenträger BLB

Einzelheiten hierzu trifft jeweils der Durchführungsvertrag, der zwischen dem jeweiligen 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.

Der Schlossplatz wird dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 b mit dem Abschnitt, der sich auf den Grundstücksflächen der LzO befindet, zugeordnet. Der verbleibende Bereich des Schlossplatzes ist nicht Gegenstand des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 18 b, wird aber in die Gestaltung der Freiflächen mit einbezogen. Die detaillierte Gestaltung des Platzes ist nicht Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sondern wird im Durchführungsvertrag geregelt.

1.2 Kurzbeschreibung des Vorhabens und städtebauliche Begründung

(vergl. Teil B und C der Satzung)

Die Landessparkasse zu Oldenburg plant den Abriss des vorhandenen Gebäudes am Schlossplatz und die Errichtung eines Neubaus für ein Bankgebäude, wobei das Baudenkmal „Schlosswache" in das Nutzungskonzept integriert wird.

In den Gebäuden werden die Filialdirektion Oldenburg-City, die Filiale Markt sowie weitere kundennahe Bereiche untergebracht. Verbindendes Element zwischen dem Neubau und der Schlosswache ist eine sogenannte „Glasfuge", die ein SB-Foyer enthält und mit einer transparenten Glaswand und einem Glasdach gefasst wird. Durch einen direkten Übergang an die Schlossgalerie wird die LzO in das innere Wegenetz des Einkaufsquartiers in der Schlossgalerie integriert.

Die Schlosswache soll u.a. für die Kundenberatung genutzt werden. Der Neubau wird für allgemeine Bankdienstleistungen, für Büro-, Besprechungs- und Beratungsbereiche sowie

Sozial- und Veranstaltungsräume genutzt und beinhaltet eine flexible Raumstruktur, die offen ist für Veränderungen der Organisationsstruktur. Das Vorhaben lässt im Erdgeschoss durch die großzügigen Räumlichkeiten eine flexible Nutzung zu. Hier können entsprechend den im Wettbewerb vorgegebenen Rahmenbedingungen neben einer Kundenhalle Räumlichkeiten für Foyer, Empfang, Ausstellungen, Beratungen und Begegnungen bereitgehalten werden.

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

Der nördliche Teil des Schlossplatzes erhält durch eine neue Randbebauung aus dem Abschnitt der LzO und dem Abschnitt der Schlossgalerie wieder seine ursprüngliche räumliche Fassung. 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.

Der Abschnitt der LzO entspricht sinngemäß dem des ehemaligen Kavaliershauses, während der Abschnitt der Schlossgalerie in etwa die Ausdehnung der Marstallgebäude einnimmt. Anders als bei der historischen Raumkante liegt das Gebäude der LzO jedoch nicht in der Flucht der Schlosswache, sondern bleibt parallel zur Nordfassade des Schlosses. Dadurch wird die Schlosswache in der Blickachse des Berliner Platzes etwas stärker freigestellt und zum Umlenkpunkt der Raumkanten beider Platzteile. Im Wettbewerb war hier noch eine vermittelnde Flucht vorgeschlagen worden, die jedoch stadträumlich einen sehr unentschiedenen Eindruck vermittelt hätte.

Die Gebäudeflucht der Schlossgalerie als primäre Raumkante setzt sich in der Flucht des höheren Teils der LzO mit ebenfalls fünf Geschossen fort. Nach Süden tritt ein dreigeschossiger Baukörperteil ca. 5 m vor diese Flucht und bildet die maßstäbliche Überleitung auf die Schlosswache.

Die Raumkanten der an die Schlosswache angrenzenden Gebäude (LzO im Osten und Schlossgalerie im Norden) werden jeweils parallel zu deren Außenwänden gestellt. Dadurch entsteht eine sehr elementare bauliche Rahmung des historischen Gebäudes, die seiner eigenen klaren Baukörperform entspricht und auch eine konstruktiv sehr reduzierte Ausführung der Glasüberdachung dieses Zwischenraums ermöglicht. Die Schlosswache wird optisch wieder freigestellt, indem der Übergang zu den rahmenden Baukörpern durch eine Stahl-Glas-Konstruktion hergestellt wird.

Die geplante Neubebauung stellt das charakteristische Gegenüber von freistehendem Schloss und rahmender Randbebauung grundsätzlich wieder her. Die Proportion des Raumes ist zwar durch Abstand und Höhe der Randbebauung verändert, belässt jedoch dem Schloss eindeutig die Dominanz und die solitäre Stellung.

<u>Schlossplatz</u>

Zur Zeit wird die gegenwärtige Gestaltung der **Freiflächen Schlossplatz und Berliner Platz** der historischen und städtebaulichen Bedeutung nicht gerecht. Daher wurde ein Freiflächenkonzept durch das Planungsbüro WES & Partner aus Hamburg erarbeitet. Für die Gestaltung der Freiflächen wurden im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs die Grundzüge dahingehend festgelegt, dass nur wenige elementare Gestaltungsmittel eingesetzt werden. Die Neugestaltung soll dabei historische Bezüge aufnehmen. Der Schlossplatz soll neu gestaltet und vor allem belebt werden.

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 eine Gestaltungssatzung für Werbeanlagen vom 01.07.1991, diese bleibt unverändert. Der Landessparkasse wird hiervon abweichend gestattet, an geeigneten Stellen die Schriftzüge „Landessparkasse zu Oldenburg" sowie weitere sparkassenübliche Werbeanlagen anzubringen (Sparkassenzeichen" S.", Hinweis auf Geldautomaten, etc.).

Größe und Annordnung der Werbeanlagen werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Der Schlossplatz 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 Bebauungsplanes

Das Plangebiet gehört zur Innenstadt und stellt sich als bebauter Bereich mit Freiflächen dar. Der Planbereich erfasst die Gebäude der Landessparkasse zu Oldenburg (LzO) mit angrenzenden Freiflächen des Schlossplatzes. Von historischer Bedeutung auf dem Areal sind das 1831 errichtete Gebäude der ehemaligen Schlosswache (Alte Wache). Die Schlosswache ist auf ihrer Rückseite über einen Verbindungsbau an die vorhandenen Gebäude der Landessparkasse zu Oldenburg (LzO) angeschlossen. Der LzO-Komplex besteht aus einem Altbau östlich der St. Lamberti-Kirche und einem in den Jahren 1960/61 entstandenen Erweiterungsbau. Beide Gebäude sind im Zuge der Neuplanungen abgängig. Der Schlossplatz stellt sich als versiegelte Fläche mit einer Pflasterung aus Natursteinfeldern und einer Betonsteinbänderung dar.

Unmittelbar an das Vorhaben angrenzende Flächen

An das Plangebiet grenzen die Gebäude der Bremer Landesbank (BLB) mit angrenzender Häusing und August-Hinrichs-Hof sowie das brachliegende abgängige ehemalige Hallenbad.

Als größere Freiflächen sind nördlich des Hallenbads ein Parkplatz und südlich der Berliner Platz mit angrenzender Grünanlage sowie südwestlich der Schlossplatz zu nennen. Im Anschluss an den nördlichen Parkplatz befindet sich die Zufahrt zu einer Tiefgarage.

Zur Straße „Am Schlossplatz" wird der Platz durch eine Grünanlage mit Baumpflanzung begrenzt. Der westlichen Schlossfassade ist ein Pflanzstreifen vorgelagert.

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.

Weiteres Umfeld des Plangebietes

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 an der Kreuzung 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.
Die Bebauung der an die Mühlenstraße anschließenden Blockstruktur entstand zu großen Teilen in den letzten Jahrzehnten. Den nördlichen Abschluss des Komplexes bildet die 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 an der Kreuzung 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

Der Standort für das Vorhaben ist über den Schlossplatz und die Verlängerung der Achternstraße (Fußgängerzone) erschlossen. Die nächstgelegenen Erschließungsstraßen für Kfz-Verkehr sind die Mühlenstraße, Poststraße und die Straße Schlossplatz. Diese sind an den Wallring angebunden, 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 Autobahnrings, 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, Huntestraße, Paradewall) 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.

2.3 Restriktionen

Als prägende Landschaftsbestandteil im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Planes ist die Eibe auf dem Schlossplatz zu nennen.

Das Plangebiet befindet sich in einem stadtgeschichtlich äußerst sensiblen Bereich. Der Schlossplatz ist als denkmalgeschützter Platz einzustufen.

Die Schlosswache ist als Baudenkmal gemäß § 3 [2] des NDSchG eingestuft. Die Schlosswache wurde nach Plänen von Heinrich Strack 1839 östlich der ehemaligen

Friesenbrücke als Ersatzbau für ein älteres Wachlokal errichtet. Das mit einem dorischen Säulenportikus versehene Bauwerk - ursprünglich der einzige Solitärbau der Schloßplatzrandbebauung - ist heute auf der Rückseite mit dem bestehenden Gebäude der LzO verbunden. Bis 1958/60 floss unmittelbar hinter der Nordwand der Wache die Haaren. Der Wache kommt eine städtebaulich wichtige Bedeutung (Torsituation) an der Nahtstelle zwischen Schlossbereich und Stadt zu.

2.4 Fachgutacherliche Untersuchungen

2.4.1 Altlastenuntersuchung

Durch das Büro Rubach & Partner[1] wurden historische Erkundungen, orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchungen für den Bereich LzO 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 die 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 bei der LzO und der Stadt Oldenburg ergab, dass die Umgebung des Untersuchungsbereiches eine langjährige kulturhistorische Vornutzung zeigt. Auch an der Position der LzO standen zuvor Gebäude, die sowohl der LzO als auch zu den Anlagen des Schlosses gehörten. Spezifische nutzungsbedingte Kontaminationen konnten aus der kulturhistorischen Geschichte nicht ermittelt werden. Durch die Nutzung der LzO bedingen sich die Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe in Boden und Grundwasser im Bereich der beiden Heizöltanks.Zudem ist eine anthropogene Überprägung des gesamten Areals durch die jahrhundertelange 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. Die allgemeinen Hintergrundwerte für bestimmte Schadstoffgruppen sind teilweise erhöht und erfordern ggf. eine Aufmerksamkeit hinsichtlich des Umgangs mit Auffüllungen mit mineralischen Reststoffen im Rahmen der erdbaulichen Arbeiten.

Signifikante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasser stoffe wurden im Bereich der beiden Heizöltanks festgestellt. Hier bedarf es einer Entnahme der Erdtanks und einer erdbaulichen Sanierung der Bodenkontamination.

Die orientierende Erstbewertung der Bausubstanz des LzO-Gebäudes 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 überwiegenden Bauweise aus Beton und Mauerwerk nicht vorhanden. Aufgrund der Baugeschichte und den Erfahrungen aus dem Neubau des 5. OG ist die Verwendung von Stahlträgern mit Spritzasbestüberzug auch im Bereich des Kasinos wahrscheinlich. Angetroffene asbesthaltige Bauteile sowie Isolierungen der technischen Gebäudeausrüstungen mit

---

1 Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Carl-Zeis-Straße 1, 49661 Cloppenburg, Stand 18.01.2005

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.

2.4.2 Hydrogeologie Untersuchung

Die hydrogeologische Untersuchung erfolgte durch das Fachbüro GEOlogik.[2]

Ziel des hydrogeologischen Gutachtens ist 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,
  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 GEOlogik GmbH drei tiefe Bohrungen abgeteuft und zu 4"-Grundwassermessstellen ausgebaut (B3/Gewässermessstelle 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 verfiltert (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

2 GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Nienkamp 80, 48147 Münster, Stand 08.12.2005

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 betonagressivem Wasser zu rechnen.

2.4.3 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[3].

Stellvertretend für die Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 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).

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 LzO–Gebäude ergeben sich auf Grund der vorwiegend glatten Betonfassade, abgesehen von einzelnen Aufbrüchen in der bereichsweise vorhandenen Fassadenverkleidung, kaum Quartiersmöglichkeiten. In den außen befindlichen Jalousien-Kästen könnten sich eventuell Einschlupfmöglichkeiten befinden.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand ist es eher unwahrscheinlich, dass durch den Abriss des Gebäudes Fledermausquartiere und damit arten-schutzrechtliche Verbote betroffen sein können. Zur Absicherung dieser Aussage wurde mittels Ultraschall-Detektoren geprüft, 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. Im Ergebnis der Beobachtungen wurden keine Feldermausquartiere festgestellt. Sollten Fledermausquartiere dennoch festgestellt werden, so wird davon ausgegangen, dass sich in zumutbarer Entfernung in den Wallanlagen ein geeigneter Ersatzlebensraum ergibt, so dass den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen wird. Dieser stellt zudem das Vernetzungselement zum Schlossgarten dar, der umfangreichen Lebensraum sichern kann.

2.5 Zustand von Natur und Landschaft/Naturschutzfachliche Bedeutung

Die gebäudefreien Bereiche des Plangebietes weisen vorwiegend befestigte Oberflächen auf. Am Schlossplatz befindet sich eine prägende Eibe. Kleinflächig sind Beete angelegt.

Von der Gesamtfläche des ca. 1.960 m² großen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Planes sind etwa 1.860 m² den Biotoptypen der Gebäude und Verkehrsflächen

3 NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg, Stand Januar 2006

(versiegelte Fläche) und ca. 100 m² als Beet/Rabatte ausgeprägt und mit Einzelbäumen bestanden.

Die Bebauung lässt allenfalls eine geringe tierökologische Bedeutung zu. Die Fassaden der Gebäude im Planbereich wurden auf Quartiersmöglichleiten 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 b 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 Neubauvorhabens der LzO wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 b erstellt, der konkret die Beseitigung einer Eibe vorsieht. 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 die geplanten Baumaßnahmen bisher schon zulässig. Damit begründet der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 keinen zusätzlichen Eingriff, der über das derzeitige Maß möglicher Beeinträchtigungen hinausgeht. Somit ist kein Ausgleich des Eingriffs erforderlich.

Beeinträchtigungen von Gehölzen sollen nach den jeweiligen Anforderungen und Möglichkeiten vermieden und minimiert sowie beseitigte Gehölze durch geeignete Maßnahmen/Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden. Daher wird ein nach dem Grünvolumen des zu beseitigenden Baumes zu ermittelnder Ausgleich vorgesehen.

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 Landessparkasse zu Oldenburg (LzO) plant an der Stelle ihres heutigen Gebäudes einen Neubau. Der Baukörper gliedert sich in mehrere Staffelgeschosse. Im Anschluss an das geplante Einkaufszentrum (B-Plan 18 a) und an eine ca. 4,70 m hohe Glasfuge befindet sich ein viergeschossiger Bauteil mit einer Gebäudehöhe von ca. 14,65 m. Daran schließt ein fünfgeschossiger Bauteil mit einer Gebäudehöhe von einer Höhe von ca. 17,95 m an. Zum Schlossplatz reduziert sich der Neubau auf einen dreigeschossigen Teil mit einer Gebäudehöhe von ca. 11,45 m. Beide Teile verbinden sich an den Schmalseiten zu einem gemeinsamen Baukörper. Das Gebäude ist als völlig eigenständiges Gebäude konzipiert, das mit durchgehenden Brandwänden und Gebäudefugen von der übrigen Bebauung abgetrennt ist.

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** konnte festgestellt werden, dass im B-Plangebiet keine natürlich gewachsenen Böden im eigentlichen Sinne vorkommen. Das Plangebiet ist aufgrund einer langen Phase an Bautätigkeiten durch anthropogene Auffüllungen charakterisiert. Die Mächtigkeit dieser Schicht erreicht 1,5 m bis rund 3 m. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Nur an der südlichen Gebäudeseite befindet sich ein kleiner unversiegelter Bereich, der als Zierbeet genutzt wird. Aufgrund der überwiegenden Vollversiegelung ist der Boden hinsichtlich seiner Funktion für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung, da er u.a. nicht oder nur noch sehr kleinräumig als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen kann. Im Bereich von zwei unterirdischen Heizöltanks wurde eine signifikante Verunreinigung des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen. Der ermittelte Gehalt an MKW im Boden erreicht mit 8,650 mg/kg eine sanierungsrelevante Größenordnung. Es handelt sich jedoch nur um eine engbegrenzte kleinräumige Bodenverunreinigung. Bei einem baubedingten Aushub des belasteten Bodens ist eine Sanierung bzw. ein Austausch notwendig. In den flächenhaft im Untersuchungsbereich vorhandenen Auffüllungen finden sich stellenweise erhöhte Gehalte an PCB und Zink. Die Höhe der Werte erreicht keine der gefahrenorientierten Beurteilungsgrößen.

Der Standort ist bereits maßgeblich durch versiegelte Flächen vorbelastet, so dass sich die Versiegelungsrate durch das Vorhaben nur unwesentlich erhöht. Die gebäudefreien Bereiche im Plangebiet weisen vorwiegend befestigte Oberflächen auf. Die Freiflächen nördlich des Schlosses sowie am westlichen Rand des Schlossplatzes werden als Scherasen gepflegt. Diese Grünfläche nimmt dem Berliner Platz aber die Aufenthaltsqualität und Benutzbarkeit und wird daher verringert.

Insgesamt ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Beim Schutzgut **Wasser** beschränken sich die Betrachtungen auf das Grundwasser, da Oberflächengewässer im Plangebiet nicht vorhanden sind. Das Grundwasser wurde in Tiefen zwischen 3,1 m und 5,7 m unter Geländeoberkante (GOK) ermittelt, welches innerhalb der Pegelrohre in wenigen Stunden auf Tiefen von rund 2 m bis 2,5 m unter GOK anstieg. Daraus lässt sich ableiten, dass es sich zumindest teilweise um gespanntes Grundwasser handelt.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit nahezu 0 anzunehmen, da durch die fast 100%-ige Versiegelung das anfallende Niederschlagswasser in der Kanalisation abgeführt wird. Hinsichtlich der Grundwasserbelastung im oberflächennahen Grundwasser (ca. 2 m Flurabstand) haben die Altlastenuntersuchungen ergeben, dass signifikante Verunreinigungen, bis auf das unmittelbare Umfeld der Heizöltanks, nicht ermittelt wurden. Anthropogene Auffüllungen führen aber teilweise zu erhöhten Hintergrundwerten bei Schwermetallen und Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Dies muss im Zusammenhang mit eventuellen Auffüllungen mit mineralischen Reststoffen beachtet werden. Im Bereich der Heizöltanks wurden signifikant erhöhte Werte an Mineralölkohlenwasserstoffen ermittelt, welche den unteren Maßnahmeschwellenwert der LAWA-Richtlinie übersteigen. Es ist aus gutachterlicher Sicht jedoch nicht von einer relevanten Schadensausbreitung auszugehen, da die Probenahmeposition den direkten Schadensbereich erfasst und die Heizölfraktion nur eine geringe Mobilität aufweist.

Baubedingt wird es zur Herstellung einer Baugrube zu Grundwasserabsenkungen kommen. Dazu wurden Grundwassermodellierungen durchgeführt. Bei einem Absenkziel von 1-1,5 m wurden Grundwasserabsenkungen im Umfeld des Plangebiets von 0,13 m -

0,07 m prognostiziert. Damit sind keine Auswirkungen/Schäden auf umliegende Gebäude zu erwarten.

Auf Basis der Bodenuntersuchungen ist von keinen erheblichen Gefährdungen für Oberflächengewässer und Grundwasser auszugehen. Da nur vereinzelt maximal die Einbauklasse Z 1.1 erreicht wird, sind weitere Gefährdungen nicht zu erwarten.

Für die Einleitung von Grundwasser wird eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die nachteilige Auswirkungen auf Oberflächengewässer ausschließt.

Im Hinblick auf das Schutzgut **Klima/Luft** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Signifikante lufthygienische Vorbelastungen liegen nicht vor. Zu beachten ist aber, dass im Zuge der Abrissarbeiten Staubbelastungen entstehen. Deshalb wurde eine Bewertung der Bausubstanz durchgeführt, die ergab, dass stellenweise Bauteile die Asbest oder künstliche Mineralfasern enthalten, vorhanden sind. Dies macht eine entsprechende Berücksichtigung im Rahmen der Rückbauplanungen erforderlich.

Vegetation und Fauna sind nur durch den Verlust einer Eibe auf dem Schlossplatz betroffen. Dafür wird ein freiwilliger Ausgleich geschaffen. Mögliche Vorkommen schützenswerter Fledermausarten wurden nicht festgestellt. Eine Beeinträchtigung des bekannten Turmfalkenvorkommens außerhalb des Geltungsbereichs wird nicht angenommen.

Hinsichtlich des Schutzguts **Kultur- und Sachgüter** wird im Rahmen der Planungen eine Einbindung des Baudenkmals Schlosswache („Alte Wache") vorgesehen, die im Ergebnis zu einer gegenüber dem heutigen Zustand besseren Akzentuierung des Gebäudes führen soll. Bau-, anlage- und betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf die Baudenkmale und die umgebende Bebauung sind nicht zu erwarten. Schäden an den umgebenden Gebäuden sind nach Aussage des hydrogeologischen Gutachten und des Umweltberichts auszuschließen. Darüber hinaus wird für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren ein Baugrundgutachten erstellt.

Das **Stadtbild** im Bereich des Planvorhabens zeigt, dass der aus den 60-er Jahren stammende Bau der LzO im historischen Umfeld des Schlosses keine hohe Attraktivität besitzt. Mit dem geplanten Neubau ist eine bessere Einbindung in das Umfeld geplant. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben beansprucht weitestgehend überbaute, innerstädtische Flächen. Für das Schutzgut **Mensch** sind daher im wesentlichen die Aspekte Lärm und Lufthygiene von Bedeutung und tragen damit dem § 1, Abs. 6 Nr. 7 c BauGB Rechnung. Die klimaökologische und lufthygienische Bestandssituation im Untersuchungsraum wird im Umweltbericht in Kapitel 3.3 dargestellt.

Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit dem Planvorhaben Lärmbelastungen von Relevanz. Da sich das Plangebiet innerhalb der Fußgängerzone befindet und ausschließlich Geschäftsbereiche umfasst, ist die Lärmbelastungssituation hier als gering einzustufen. Eine erhebliche Vorbelastung, d.h. Überschreitungen von Orientierungs- und Sanierungswerten entsprechend der gesetzlichen Regelungen, besteht voraussichtlich nicht. Durch das Planvorhaben wird es zu temporären Belastungen der umgebenden Nutzungen durch Baulärm kommen. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Dies bedingt vor allem, dass geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Bautätigkeit beachtet werden müssen.

Spürbare Belastungen können sich während der Bauphase in Form von Staubentwicklung, Erschütterungen und Baulärm ergeben. Durch technische Maßnahmen bei der Baudurchführung, zeitliche Beschränkung des Baubetriebs am Tag und der Dauer der Gesamtbauzeit kann das Maß der Beeinträchtigung allerdings auf ein Minimum reduziert werden. Die genannten Beeinträchtigungen sind aber nur temporär (für ca. 1-2 Jahre) gegeben.

Die entsprechenden Gesetze und Verordnungen sind zu beachten.

Für den Abbruch der vorhandenen Bausubstanz wird ein Abbruchverfahren gewählt werden, bei dem eine stärkere Staubemission unterbunden werden kann. Zusätzliche Minderungen der Staubbelastung können durch ein Besprengen der Abrissflächen mit Wasser während der Abbrucharbeiten erzielt werden. Eine weitere Möglichkeit, die Staubbelastung zu verringern, besteht im sog. Abplanen von Flächen während der Abbruchtätigkeit. Bei erforderlichen Schadstoffsanierungen müssen die Arbeiten in abgeschotteten Bereichen durchgeführt werden. Anschließend müssen Oberflächenreinigungen und bei Asbest ggf. Restfaserbindungen durchgeführt werden. Der Umgang mit Asbest unterliegt der Gefahrstoffverordnung und anhängender Regelwerke.

Die Fußgänger und Radfahrer werden geschützt und sicher an den Baustellen vorbeigeleitet. Mögliche Auswirkungen der Baustraße werden ebenfalls gutachterlich untersucht.

Geeignete **anderweitige Planungsmöglichkeiten** für das Planvorhaben stellen sich nicht dar. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der für die Bearbeitung relevanten Unterlagen sind nicht aufgetreten. Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Umsetzung von Minimierungsmaßnahmen während der Bauphase.

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 beseitigende Eibe wird im Rahmen der Freiflächengestaltung eine Ausgleichspflanzungen festgelegt, die sich an dem vorhandenen Grünvolumen orientiert

3. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung für die Flächen im Plangebiet wird aus der Kerngebietsdarstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Zulässig sind die kerngebietstypischen Nutzungen wie Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Nebenanlagen. Hierdurch sollen die mit der Sparkassennutzung verbundenen Dienstleistungen gesichert werden, aber auch Optionen für gastronomische Einrichtungen offengehalten werden. Ziel ist es, für die Zukunft die erforderliche Flexiblität bei eventuellen Änderungen in der Nutzung zu erhalten.

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 Objektplanung auf 5,0 begrenzt.

Das Maß der gemäß § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung von 3,0 kann überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, dass die allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Überschreitung erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen, um an diesem Standort in hochwertiger Lage eine Nutzung anzusiedeln, die eine Magnetwirkung für die gesamte Innenstadt hat. Um diese Wirkung zu erzielen und gleichzeitig durch eine Abstandswahrung die Solitärstellung des Schlosses zu sichern, ist eine höhere Geschossfläche als 3,0 erforderlich. Die Stadt hat daher bereits im Rahmen des Wettbewerbs eine Geschossflächenzahl von 4,0 für diesen Bereich angesetzt.

Bei der LzO wird eine Geschossflächenzahl von 5,0 festgesetzt, da die Verkehrsfläche des Schlossplatzes, die zum Grundstück der LzO gehört, baurechtlich nicht mit angerechnet werden kann. Bezogen auf das Grundstück der LzO beträgt die Geschossfläche aber auch nicht mehr als 4,0, so dass die Ausnutzung der Wettbewerbsvorgaben entspricht. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der Geschossflächenzahl nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, wie der Umweltbericht festgestellt hat. Die Bedürfnisse des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie des Fuß- und Radverkehrs sowie des ÖPNV-Verkehrs können durch entsprechende Maßnahmen ausreichend befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen, wie die Abwägung zu den Ergebnissen der Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben hat.

Die Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen wird wie folgt differenziert nach den Vorgaben der Objektplanung festgesetzt. Dabei werden Festsetzungen für die maßgeblichen auf die Umgebung wirkenden Bauteile getroffen.

Die raumwirksame Kante (Umwehrung Dachterrasse) an der Schlossplatzseite wird mit 12,30 m festgesetzt. Für die Staffelgeschoss sind Höhen von rd. 18,80 m, 14,65 m und 10,30 m vorgesehen.

Diesen werden teilweise aufgerundet als Maximalhöhen mit 18,80 m bzw. 15,00 m und 10,30 m festgesetzt. Die Höhe des Foyers beträgt 4,70 m und wird aufgerundet mit 5,00 m festgesetzt. Für die Schlosswache ist eine Höhenfestsetzung aufgrund der Einstufung als Baudenkmal nicht erforderlich, da Maßnahmen am Gebäude in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgen. Zusammengefasst stellt sich die Höhenfestsetzung wie folgt dar:

	Anzahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe in 4, 00 m über NN
Foyer	I	5,00 m
Neubau Platzseite	III	12,30 m
Neubau Nordseite	II	10,30 m
Neubau Nordseite	IV	15,00 m
Neubau Mitte	V	18.80 m

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf eine Höhe von 4,00 m über NN (Oberkante Erdgeschossfußboden).

3.2.2 Bauweise, Baulinien

Es wird entsprechend der vorhandenen baulich-räumlichen Strukturen und der geplanten Integration der Schlosswache eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Das geplante Vorhaben wird durch Baulinien gesichert. Durch die Baulinien sollen die raumwirksamen historischen Gebäudekanten und die Raumkanten der Baudenkmale gesichert werden.

Für die Baulinien gelten folgende Ausnahmen:

- Gebäudeteile können ausnahmsweise um bis zu 0,5 m von der Baulinie vor- und zurücktreten, um eine Gliederung des Gebäudes zu ermöglichen.
- Eingangsbereiche können von der Baulinie zurücktreten, um überdachte Eingangsbereiche zu sichern.

3.2.3 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 gekennzeichnet. Die nachrichtliche Übernahme ist für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig.

Die Schlosswache ist als Baudenkmal eingestuft und wird entsprechend gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Das Vorhaben bezieht das Baudenkmal durch einen überdachten Glasanbau zwischen dem Neubau und der Schlosswache mit ein.

Der Umgebungsschutz des Schlosses wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Stadt Oldenburg hat sich im Vorfeld der Bauleitplanung bei der Entwicklung von Rahmenbedingungen und dann auf der Ebene des städtebaulichen Wettbewerbs ausführlich mit den Belangen des Denkmalschutzes auseinander gesetzt. Im Hinblick auf den Umgebungsschutz erfolgte eine detaillierte Bestandaufnahme und Beurteilung unter Berücksichtigung der historischen Situation. Die Beurteilung dieser Belange war Teil des Verfahrens und der Jurybewertung. Die obere Denkmalschutzbehörde war an der Wettbewerbsjury beteiligt und hat das Ergebnis mitgetragen.

Beschreibung des historischen Bereichs [1]

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

Das Oldenburger Schloss geht auf eine im 12. Jahrhundert gegründete Wasserburg zurück. Ende des 16. Jahrhunderts und Anfang bis Mitte des 17. Jahrhunderts wurde die Wasserburg zum Renaissanceschloss umgestaltet. Weitere Anbauten erfolgten im 18. und

[1] Quelle: Baudenkmalpflegerische Stellungnahme vom Referat Bau- und Kunstdenkmalpflege des Ministeriums für Wissenschaft und Kultur vom 07.12.2001

19. Jahrhundert. Heute zeigt sich ein Konglomerat unterschiedlicher Bauten, Stile und (öffentlicher) Nutzungen.

Das Schlossumfeld wurde Ende des 18. Jahrhunderts umgestaltet. Im Nordosten erfolgte der Abbruch des Zeughauses und seiner Nebengebäude. An dessen Stelle trat das Marstallgebäude. Dieser Neubau erhielt eine andere Orientierung als das Zeughaus, so dass eine zur Hunte offene Platzfläche entstand. Erst in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts erhielt der Schlossplatz sein einheitliches klassizistisches Gepräge. Der älteste Bau des Klassizismus am Schlossplatz ist das Anfang des 19. Jahrhunderts errichtete ehemalige Regierungsgebäude nordwestlich des Schlossplatzes. In Verbindung mit dem westlichen Konsistorialgebäude und der Schlosswache bildet dieser Bereich den nordwestlichen Abschluss der Platzrandbebauung. Gemeinsam mit dem Regierungsgebäude kommt der Wache eine städtebaulich wichtige Bedeutung (Torsituation) an der Nahtstelle zwischen Schlossbereich und Stadt zu. Östlich der Wache folgte das frühere Kavaliershaus, westlich mit der Schlosswache in einer Flucht, östlich nach Norden angeknickt. Zwischen dem Kavalierhaus und dem Hunteufer erhob sich die Baugruppe des Marstalls, die den nördlichen Rahmen des Schlossplatzes bildete. Der westliche Teil des Marstalls brannte Anfang des 20. Jahrhunderts aus und gab den Blick auf das rückwärtige Hoffinanzgebäude frei, welches um 1960 zusammen mit Kavalierhaus und dem östlichen Marstallgebäude abgerissen wurde. Unter Verzicht auf die historische Fluchtlinie errichtete die LZO 1960/61 an Stelle des Kavalierhauses einen Erweiterungskomplex ihres Altbaues östlich der Lambertikirche, wobei die Schlosswache einbezogen wurde. Durch das Hervortreten des Gebäudes ging die ursprünglich gefasste Platzform verloren.

Die gravierenste Veränderung erfolgte in den 60iger Jahren durch den Bau des Hallenbades auf den Flächen des ehemaligen Marstallgebäudes. Der westliche, dreistöckige Teil dieser Anlage mit Flachdach nimmt in etwa die historische Fluchtlinie des Marstalls wieder auf, die östliche Seite der rechteckigen Schwimmhalle ist das nördliche Pendant zum gegenüberliegenden Schloss. Das ehemalige Regierungsgebäude wird heute als Verwaltungsgericht und das nördlich gelegen im Jahr 1831 erbaute, so genannte Kammergebäude durch das Landesamt für Agrarstruktur (heute Landesamt für Landkultur) genutzt. Die Hauptfront des Kammergebäudes orientiert sich zur St, 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.

Der Schlossplatz selbst hat im Laufe der Jahrhunderte ebenfalls einige Veränderungen erfahren. Im Zuge der Erneuerung der Platzrandbebauung erfolgte in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts eine Neugestaltung der Platzfläche. Sämtliche Gebäude (einschließlich des Schlosses) erhielten damals Vorgärten mit Eisengittern. Die restliche Freifläche auf der West- und Nordseite des Schlosses wurde gepflastert. Östlich reichte der Schlossplatz bis zum Ufer der Mühlenhunte. 1870/71 erfolgte eine Umgestaltung der Platzbereiche, wo unter anderem die Gitter der Vorgärten entfernt wurden und die Platzflächen durch Bepflanzungen, ein Rondell und ein Denkmal aufgelockert wurden. Die südwestliche Begrenzung des Platzes erfolgte durch eine mehrreihige Lindenallee, die sich heute als Stellplatzfläche mit Baumbeeten darstellt und der historischen Situation nicht gerecht wird.

Die Fläche nördlich des Schlosses um das Hallenbad wurde im Zusammenhang mit der Neukonzeption des Bereiches zwischen Schloss und Ritterstraße in den Jahren 1958-61 zum Berliner Platz umgestaltet. Ab1967 folgte dann die Neugestaltung der Platzflächen westlich des Schlosses, die mit Ausnahmen der Brunnenanlagen bis heute besteht. 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. Insgesamt hat der Platz Defizite in der Aufenthaltsqualität.

Die westliche Begrenzung des Platzes bilden der Neubau der LzO bzw. der Erweiterungsbau der Bremer Landesbank und die Ostfassade des früheren Kaufhauses Merkur (später Horten, heute Galeria Kaufhof). Nordwestlich des Kaufhauses sind die alten Baufluchten der Mühlenstraße erhalten. Merkmal der Neubebauung von 1959 im Bereich von Mühlenstraße und Berliner Platz ist der völlige Bruch mit dem historischen Baugefüge des Stadtteils.

Städtebauliche Neuordnung

Übergeordnetes Ziel der Neuordnung des Quartiers ist, hier wieder Orte mit hoher Urbanität, gestalterischer sowie funktionaler Attraktivität und dadurch ausgeprägter Identifikationsmöglichkeit für Bürger und Gäste der Stadt zu schaffen. Ziel ist nunmehr eine Wiederherstellung eines eigenständigen und charaktervollen und klar definierten Platzraumes. Bei der jetzigen städtebaulichen Situation konnte der Schlossplatz keine Qualitäten entwickeln, die den Verlust der Stadträume von Schlossplatz und Mühlenstraße kompensieren konnten. Daher erfolgt mit den geplanten Vorhaben eine „Auffüllung" des Stadtkörpers und die grundsätzliche Wiederherstellung von klar definierten Straßen- und Platzräumen. Diese orientieren sich stark am Verständnis des Raumes 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; auch in der Nachbarschaft.

Diverse stadträumliche Studien (als Modell und Zeichnungen) haben dazu beigetragen, eine fundierte Auseinandersetzung mit den Anforderungen an diesen Ort führen zu können und damit auch den Belangen der Denkmalpflege zu entsprechen.

Abgeleitet aus den historischen Bezügen ergeben sich für die Neuordnung des Quartiers folgende Rahmenbedingungen, die Vorgaben für den städtebaulichen Wettbewerb waren:

- Sicherung der Solitärstellung des Schlosses,
- Sicherung der Stellung der Schlosswache im Gesamtkomplex,
- Wiederherstellung der ehemaligen Strenge und Gleichartigkeit der Raumfassung,
- Orientierung der Neubebauung an den Baufluchten der die Schlossfreiheit umgebenden historischen Bebauung (Marstallgebäude, Kavaliershaus, ehemaligen Regierungsgebäude und der Schlosswache)

Der nördliche und nordwestliche Teil des Schlossplatzes erhält durch eine neue Randbebauung wieder eine räumliche Fassung, die sich an der historischen 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 (Schlosswache, Kavaliershaus und Marstall) bestand. Der Abschnitt der LzO entspricht sinngemäß dem des ehemaligen Kavaliershauses, während der Abschnitt der Schlossgalerie in etwa die Ausdehnung der Marstallgebäude einnimmt.

Anders als bei der historischen Raumkante liegt das Gebäude der LzO jedoch nicht in der Flucht der Schlosswache, sondern bleibt parallel zur Nordfassade des Schlosses. Dadurch wird die Schlosswache in der Blickachse des Berliner Platzes etwas stärker freigestellt und zum Umlenkpunkt der Raumkanten beider Platzteile. Die Gebäudeflucht der Schlossgalerie

als primäre Raumkante setzt sich in der Flucht des höheren Teils der LzO mit ebenfalls fünf Geschossen fort. Nach Süden tritt ein dreigeschossiger Baukörperteil ca. 5 m vor diese Flucht und bildet die maßstäbliche Überleitung auf die Schlosswache.

Die Raumkanten der an die Schlosswache angrenzenden Gebäude (LzO im Osten und Schlossgalerie im Norden) werden jeweils parallel zu deren Außenwänden gestellt. Dadurch entsteht eine sehr elementare bauliche Rahmung des historischen Gebäudes, die seiner eigenen klaren Baukörperform entspricht und auch eine konstruktiv sehr reduzierte Ausführung der Glasüberdachung dieses Zwischenraums ermöglicht. Die Schlosswache wird optisch wieder freigestellt, indem der Übergang zu den rahmenden Baukörpern durch eine Stahl-Glas-Konstruktion hergestellt wird. Durch die Freistellung der Schlosswache wird die historische Trennung von Kavaliershaus und Wache in Ansätzen wieder aufgenommen.

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 und bleibt damit 5 m hinter dem historischen Abstand zurück. Damit wird eine Verbesserung der Raumproportionen in diesem bisher wenig attraktivem Stadtraum erreicht. Darüber hinaus wird die Raumkante der LzO linear fortgesetzt. Diese ist aber akzeptabel, da damit gleichzeitig ein Harmonisierung des Platzrandverlaufs, d. h. der Eingliederung des LzO-Gebäudes erreicht wird.

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. Die Platzanlage bezieht ursprünglich die Gebäude an der Huntestraße mit ein. Die Bauflucht des ehemaligen Marstalls wird wieder aufgenommen. Die Verbesserung der südlichen Begrenzung des Schlossplatzes erfolgt durch Aufgabe der platzseitigen Parkplätze und Wiederherstellung einer doppelreihigen Baumpflanzung, die die Bebauung an der Straße Schlossplatz optisch mit einbezieht. Die öffentliche Platzfläche ist aber nicht im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungspläne 18 a-c.

Die Gestaltung des Vorhabens der LzO ist Ergebnis des Wettbewerbs. Das Gewicht der Gestaltung der LzO wird hier auf die Bildung von Raumkanten in Anlehnung an die historische Situation und den Umgebungsschutz der Schlosswache gelegt. Die Gestaltung des Baukörpers der LzO ist relativ ruhig ohne bestimmenden Gliederungselemente, um das Baudenkmal Schlosswache nicht durch unangemessene Dominanz zu beeinträchtigen. Der Abschnitt der LzO entspricht sinngemäß dem des ehemaligen Kavaliershauses. Anders als bei der historischen Raumkante liegt das Gebäude der LzO jedoch nicht in der Flucht der Schlosswache, sondern bleibt parallel zur Nordfassade des Schlosses. Dadurch wird das LzO-Gebäude wieder in die Platzfront eingegliedert und die Schlosswache in der Blickachse des Berliner Platzes etwas stärker freigestellt und zum Umlenkpunkt der Raumkanten beider Platzteile.

Im Laufe des Planverfahrens zu den vorhabenbezogenen B-Plänen 18 a - c wurden zahlreiche Verbesserungen im Hinblick auf die benachbarten Baudenkmale vorgenommen. Ziel war in erster Linie, den Abstand raumwirksamer Gebäudekanten im Sinne denkmalpflegerischer Belange zu optimieren. Hierzu wurden zahlreiche Gespräche mit Vertretern der Denkmalbehörden aber auch mit Institutionen wie der Oldenburgischen Landschaft und dem Oberkirchenrat geführt.

3.2.4.2 Schlossplatz/Berliner Platz

Zur Zeit wird die gegenwärtige Gestaltung der Freiflächen der historischen und städtebaulichen Bedeutung nicht gerecht. Daher wurde ein Freiflächenkonzept durch das Planungsbüro WES & Partner aus Hamburg erarbeitet. Der Denkmalschutz wird dabei beachtet.

Die Freiraumgestaltung des Schlossplatzes ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanverfahren. Dennoch wird auf Folgendes verwiesen:

Die Plätze um das Schloss haben derzeit Defizite in der Gestaltung, die sich in mangelnder Aufenthaltsqualität im Sinne einer urbanen, lebendigen Innenstadt ausdrücken.

Der Entwurf für den Freiraum am Standort des neuen ECE-Einkaufszentrums und des Stammhauses der LzO am Schlossplatz und Berliner Platz, der aber nicht Bestandteil der Bauleitplanung ist, leitet sich aus den historischen Vorbildern einer freien Platzfläche zurzeit des Klassizismus Ende des 18. Jahrhunderts, Anfang des 19. Jahrhunderts ab (siehe Ergebnis Wettbewerbsentwurf). Es spannt sich eine Komposition mit Zitaten antiker Baukunst (H. Stracks, Schlosswache) um die Schlossinsel, auf der das Schloss im Grünen liegt.

Die historische Platzgestaltung mit einem klassizistischen Gepräge erhielt der Schlossplatz in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Sämtliche Gebäude (einschließlich des Schlosses) erhielten mit Gittern eingefriedete Vorgärten. 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.

In den 60iger Jahren erfolgte im Zusammenhang mit der Neuordnung des Quartiers (u.a. Neubau Hallenbad) auch eine Neugestaltung der Platzbereiche. Die Fläche nördlich des Schlosses um das Hallenbad wurde im Zusammenhang mit einer Neukonzeption des Bereiches zwischen Schloss und Ritterstraße in den Jahren 1958-61 zum Berliner Platz umgestaltet. Ab1967 folgte dann die Neugestaltung der Platzflächen westlich des Schlosses, die mit einer Pflasterung aus Natursteinfeldern und einer Betonsteinbänderung belegt sind. Drei moderne Brunnenanlagen aus dem Jahre 1970 wurden aufgrund ihrer hohen Reparaturanfälligkeit 1994 entfernt. Zur Straße Schlossplatz wird der Platz durch eine Grünanlage mit Baumpflanzung fast vollständig optisch abgetrennt. Der westlichen Schlossfassade ist ein Pflanzstreifen vorgelagert. 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 nördlichen Bereich wird die Grünfläche durch einen Betonplattenbelag begrenzt. Im Pflasterbereich des südlichen Berliner Platzes ist das so genannte Berliner Denkmal aufgestellt, eine Gruppe lebensgroßer Bronzebären. Vor der dem Schloss zugewandten Seite des Hallenbades sind wabenförmige Pflanztröge und Baumscheiben angeordnet.

Durch die Neugestaltung des Platzes soll die geschlossene Gesamtwirkung des Platzes im historischen klassizistischen Sinne gestärkt werden. Hier sollen Flächen entstehen, die zu einer Attraktivierung dieses sowohl geschichtlich als auch stadträumlich wichtigsten Bereich Oldenburgs gehören.

Ein einheitliches Pflaster auf dem Schlossplatz und dem Berliner Platz soll deren Zusammengehörigkeit betonen. In dem eher „richtungslos" gestalteten Platz durch bereits in Oldenburg eingesetztes Natursteinkleinpflaster (in wildem Verband befestigt) ragen die dem Torhaus (Schlosswache) vorgelagerten Terrassenflächen sowie die vorgelagerten Terrassenflächen entlang der nördlichen neuen Platzrandbebauung (wie ehemals die Vorgärten im klassizistischen Stile) hinein. Diese Vorzonen erhalten eine besondere Ausprägung durch größere Natursteinplatten und können dann – mit Ausnahme des Bereichs Schlosswache - durch eine Außengastronomie Restaurant/Cafe genutzt werden, insbesondere im nördlichen Bereich - Besondere Akzente setzen in dieser Vorzone die zu erhaltenden Bäume, die den Vorgartencharakter unterstreichen.

Der Grünstreifen um das Schloss soll reduziert werden, um die Aufenthaltsqualität der Platzbereiche im Sinne von Urbanität zu erhöhen. 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.

In Anlehnung an die Historie wird entlang der Straße Schlossplatz auf der nördlichen Seite eine zweireihige Baumallee gepflanzt. Diese neue/alte Baumallee an der Straße Schlossplatz bildet die wichtige Raumkante nach Westen. Dies ist auch eine unbedingt wünschenswerte Forderung der Denkmalpflege. Anders als im Wettbewerbsbeitrag (versetzte Stellung der Bäume) wird eine parallele Pflanzung erfolgen, um eine größtmögliche Durchlässigkeit vom Straßenraumbereich von der Straße Schlossplatz zum Schlossplatz selber zu gewährleisten. Diesbezüglich sollen die Bäume hoch aufgeastet werden. Als Pflanzart (historische Reminiszenz) ist die Silberlinde vorgesehen.

Für den gesamten Schlossplatz/Berliner Platz und der Straße Schlossplatz wurde ein Freiflächenplan erstellt. Mit Baufertigstellung der Gebäude soll der Freiflächenplan baulich umgesetzt werden. Hierzu wird es noch eine besondere Anliegerbeteiligung geben.

Es ist vorgesehen, die Ausgleichspflanzungen im Rahmen der Freiflächengestaltung vorrangig im Bereich des Schlossplatzes vorzunehmen.

Das Berliner Denkmal wird nach Abstimmung mit den Eigentümern der Urheberrechte an einen neuen Standort versetzt. Das PFL-Denkmal bleibt auf der Platzfläche erhalten..

Die Straße Schlossplatz wird derzeit durch ihre Funktion als Erschließungsstraße für die beidseitig angeordneten Stellplätze aus dem Gesamtzusammenhang Berliner Platz/Schlossplatz ausgegrenzt. Die vorhandene Bepflanzung (Bäume/Sträucher) trägt des Weiteren zu einer weitgehend optischen Abriegelung bei. Die Platzfläche selbst nimmt derzeit 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. Durch die Wiederherstellung der historischen Baumpflanzung als Abgrenzung zum Schlossplatz soll die räumliche Fassung des Schlossplatzes verbessert werden. Die Straße Schlossplatz soll mit Großsteinpflaster befestigt werden, um eine durchgehende Homogenität des Belages von dem Schlossplatz zu dem Straßenbereich zu der Straße Schlossplatz zu gewährleisten. Zudem sind verkehrliche Maßnahmen zu prüfen, z.B. die Abbindung der östlichen Zufahrt.

Die Bäume auf der Platzfläche stehen in einem großen Abstand zueinander und lassen ein Durchgehen zu. Die Nutzung der Platzflächen gerade von den Anliegern der Häuserzeile der Straße Am Schlossplatz ist vorgesehen und gewünscht, die Zugänglichkeit ist gesichert. Der in Aufstellung befindliche Freiflächenplan soll insbesondere mit den Anliegern abgestimmt werden. Das verbleibende Stellplatzangebot wird in Anbetracht der

zusätzlich geplanten Stellplätze in Parkgaragen in der südwestlichen Innenstadt für ausreichend erachtet.

3.2.4.4 Auswirkungen auf das Stadtbild

Der Standort ist zur Zeit durch die Baudenkmäler (Schloss und Schlosswache) mit Ansprüchen an den Umgebungsschutz geprägt, nicht aber durch eine kleinteilige Bebauung, und war das auch nie. Der Standort ist heute durch massive Baukörper oder eine allerdings zerklüftete Blockbebauung in unterschiedlicher Höhenentwicklung gekennzeichnet.

Das abgängige Hallenbad hat als zwei- bis dreigeschossiger Attriumbau den Standort ca. 45 Jahre als Solitär eingenommen. Nördlich der ehemaligen Hallenbadflächen befindet sich die 5 geschossige Blockbebauung der Telekom. Diese ist zwar in Teilbereichen vertikal gegliedert, erscheint jedoch als massive Einheit. Nordwestlich des ehemaligen Hallenbades befindet sich der 4-geschossige Baukörper der Galeria Kaufhof, der ohne jegliche Gliederungselemente besonders massiv wirkt. Daran schließen südlich ein sechsgeschossiger Baukörper der BLB mit funktional eingebauter Dachzone und ein fünfgeschossiger Baukörper der LzO an, die ebenfalls ohne Gliederungselemente sehr massiv wirken. Erst in Richtung Schlossplatz lockert sich die Bebauungstruktur langsam auf. Hier dominiert zwar noch der fünfgeschossige Baukörper der LzO mit seiner Stirnseite, die Schlosswache ist jedoch durch den abgesetzten eingeschossigen Baukörper des LzO relativ freigestellt.

Getrennt durch die Achse zwischen Schlossplatz und Marktplatz schließen sich historische Gebäude (ehemaliges Regierungsgebäude, Kammergebäude und Konsistorialgebäude) an, die aber in bezug auf Höhe und Gebäudemasse nur bedingt als kleinteilig bezeichnet werden können. Eine typische kleinteilige Bebauung befindet sich erst an der Straße Schlossplatz. Diese bildet aber nicht den eigentlichen Rahmen des historischen Platzbereiches um das Schloss. Dieser wurde historisch durch eine dreireihige Baumreihe bestimmt. Im Zuge der Neuordnung des Platzes soll der Bereich durch Baumreihen wieder gefasst werden.

Die typische die Innenstadt prägende kleinteilige Bebauung beginnt erst am Marktplatz mit den in die Geschäftsstraßen hineinführenden Fußgängerzonen, wobei auch hier in Teilbereichen bereits Überformungen durch massive Gebäudekomplexe vorhanden sind. Die vorhandene Kleinteiligkeit wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die ursprüngliche Bebauung (Marstall und Kavalliershaus) war auch nicht typisch kleinteilig, die Gebäude waren aber durch vertikale-und horizontale Elemente gegliedert. Entsprechende Gliederungselemente werden auch in die Fassadengestaltung des Einkaufscenters aufgenommen. Zudem wird die Schlosswache durch ein umlaufendes Glaselement freigestellt. Dennoch wird letztendlich ein massiver Gebäudekomplex entstehen, um den in 3.1 genannten Raumansprüchen zu genügen. Aufgrund der hochwertigen Architektur mit gezielter Materialwahl und der klaren Raumbildung wird eine neue Raumqualität erwartet. Es wird jedoch keine Beeinträchtigung des Stadtbildes erfolgen, der zu einem Imageverlust führt. Vielmehr wird eine Imageverbesserung durch das zusätzliche Angebot neben historischem Schlossensemble und der Altstadt erwartet.

Zudem wird durch die Neugestaltung des Schlossplatzes und Berliner Platzes in Verbindung mit ergänzender Außengastronomie im Einkaufszentrum eine Aufwertung der bisher nicht zusammenhängend wahrnehmbaren Platzbereiche erzielt und ein zusätzlicher Anziehungspunkt geschaffen.

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Die Umsetzung des Vorhabens ist mit der Beseitigung einer Eibe an der Grenze des Geltungsbereichs beim Schlossplatz verbunden, ein Ausgleich wird geschaffen. Die Standorte und Arten der Bäume werden im Freiflächenkonzept festgelegt.

Maßnahmen zum Vogelschutz sind derzeit nicht vorgesehen. Der Einsatz von Strukturglas für Fensteröffnungen ist nicht üblich, bei der Glasfuge würde dieses den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehen

3.4 Erschließung

3.4.1 Anbindung an die örtliche Erschließung

Im Zusammenhang mit der Erschließung der Schlossgalerie Oldenburg und der damit verbundenen Erhöhung des Stellplatzangebots sowie dem Wegfall der Stellplätze vor dem Hallenbad und dem Wegfall von Stellplätzen der LzO erfolgt eine Neuordnung der Erschließungssituation in der Mühlenstraße. Die bisherige Andienung der LzO über die Tiefgarage unter dem Hallenbadparkplatz muss aufgegeben werden, weil in diesem Bereich das Basement der Schlossgalerie angeordnet wird. Die Organisation der Ver- und Entsorgung mit An- und Abfahrten erfolgt dann über die Haupteingangsbereiche an der Markt- und Schlossplatzseite über die Fußgängerzone.

Zur Anbindung des Vorhabens Schlossgalerie wurde von der Ingenieurgesellschaft IVV[4] ein Lösungsvorschlag erarbeitet, der zur Erschließung der Parkdecks der Schlossgalerie eine doppelgängige Wendelrampe (Spindel) an der Nordseite der Schlossgalerie parallel zur Mühlenstraße vorsieht. Die heute vorhandene Rampe zum Tiefgeschoss wird aufgegeben und durch eine neue Rampe (zwei Zufahrtsspuren Pkw bzw. Lkw und eine gemeinsame Ausfahrtsspur) in veränderter Lage parallel zur Mühlenstraße ersetzt.

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 ermöglich störungsfreie Ein- und Ausfahrten der Fahrzeuge in die Mühlenstraße, die ein geringes Verkehrsaufkommen vorweist. Bei der doppelgängigen Wendelrampe (Spindel) 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 Einfahrt zur Parkhausspindel wird mit etwa 60 bis 70 Meter Abstand von der Einmündung zur Poststraße angeordnet. Dieser ausreichend lange Stauraum vor der Parkhausspindel dient der Vermeidungen von Rückstaus in der Mühlenstraße (Richtung Ritterstraße). Ein Rückstau in der Mühlenstraße in Richtung Poststraße wird durch einen entsprechend langen Ausfahrtsbereich ohne Schrankenbereiche ebenfalls vermieden.

Um die Abwicklung des bereits vorhandenen Zufahrtsverkehrs zum Parkhaus Galeria Kaufhof sowie die Erschließung der an der Ritterstraße und angrenzenden Fußgängerzone liegenden Nutzungen zu sichern, ist der Ausbau der Poststraße mit einer überbreiten Fahrspur von ca. 5,00 m bis zum Parkhaus Galeria Kaufhof vorgesehen. Aufgrund des Flächenbedarfs für die verkehrliche Erschließung und auch im Hinblick auf eine leistungsfähige und zügige Verkehrsführung wird der Zweirichtungsverkehr in der

---

4 Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, Oppenhofallee 171, 52066 Aachen, Dez. 2005

Mühlenstraße aufgegeben und bis zur Ritterstraße eine Einbahnstraße vorgesehen. Der Abflussverkehr vom Parkhaus Galeria Kaufhof über die Mühlenstraße zur Poststraße wird aufgegeben und auf die Ritterstraße verlagert.

Somit erfolgt der Zu- und Abfluss der Stellplatzanlagen und Anlieferung des Centers 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. Hierdurch ergibt sich eine Entflechtung der Parkhausverkehre und eine weitgehend störungsfreie Verkehrsführung, in der unerwünschte Überschneidungen zwischen den Verkehren der einzelnen Stellplatzanlagen weitgehend vermieden werden. Bei der Zu- und Abfahrt zum Parkhaus Galeria Kaufhof kommt es bereits jetzt zu Überschneidungen, wenn der Parkhausverkehr in Richtung Ritterstraße abfließt. Wenn der Verkehr künftig ausschließlich über die Ritterstraße abfließt, wird es zu weiteren Überschneidungen kommen. Daher ist Zielsetzung, die Betriebsrichtung innerhalb des Parkhauses umzudrehen, um ein Kreuzen des ein- und ausfahrenden Verkehrs zu vermeiden. Sollte sich diese Maßnahme nicht realisieren lassen, besteht die Regelung durch Lichtzeichenanlagen.

3.4.2 PKW- Einstellplätze

Gemäß § 47 NBauO sind für Bauvorhaben Stellplätze nachzuweisen. Entsprechend den Anforderungen für Büro- und Verwaltungsräume ergibt sich ein Bedarf von ca. 70 Einstellplätzen für die LzO, die im Bereich der neuen Parkdecks der Schlossgalerie nachgewiesen werden. Die vorhandenen 35 Stellplätze der Landessparkasse zu Oldenburg werden überplant und stehen nicht mehr zur Verfügung.

Die Anzahl der Stellplätze wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Stellplatznachweis abschließend zu erbringen. Ein mögliches Stellplatzdefizit ist entsprechend der Ablösesatzung der Stadt Oldenburg auszugleichen.

3.4.3 Fahrradverkehr/Fahrradeinstellplätze

Die Anlage von Fahrradstellplätzen ist der Teil der Gesamtplanung der Außenanlagen und wird im Freiflächenkonzept für den Schlossplatz und den Berliner Platz berücksichtigt. Neue Fahrradeinstellplätze werden im Bereich der Mühlenstraße, im Bereich der Bushaltestelle an der Postraße, an den jeweiligen Malleingängen beim Schlossplatz sowie in der Achternstraße vorgesehen. Die Anlage von Fahrradstellplätze wird darüber hinaus im Freiflächenkonzept als Grundlage der Umgestaltung des Schlossplatzes sowie der Freiflächen insgesamt berücksichtigt.

3.4.4 Fußläufige Anbindung

Die LzO ist über die Marktseite und den Schlossplatz sowie über die Ladenpassage fußläufig angebunden. Der zur LzO gehörige Teil des Schlossplatzes wird als private Verkehrsfläche festgesetzt und in die einheitliche Platzgestaltung mit einbezogen. Der in das LzO –Vorhaben integrierte Platzteil verbleibt im Eigentum der LzO und ist als private Verkehrsfläche öffentlich zugänglich und nutzbar. Der Platzteil wird im Zuge des Platzausbaus zusammen mit den anderen Flächen einheitlich gestaltet.

3.4.5 ÖPNV

Im Zuge 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 und eine Neuordnung der Bushaltestelle.

Auf der Ostseite der Poststraße wird eine Busspur sowie eine Haltestelle hergestellt. Die bisher sehr gute ÖPNV-Anbindung bleibt sichergestellt.

Die Bushaltestelle „Berliner Platz" (ehemals Hallenbad) bleibt am jetzigen Standort erhalten und wird umorganisiert. Die derzeit baulich abgesetzte Busspur wird im Verkehrsraum der Poststraße als straßenbegleitende Busspur in ausreichender Länge und Breite untergebracht. Die Rücknahme der abgesetzten Busspuren zugunsten der Aufenthaltsflächen für Fußgänger entspricht der im Zielkonzept Innenstadt 2008 der Stadt Oldenburg formulierten Maßnahmen zur Verbesserung des Busverkehrs. Die Umgestaltung des Straßenraums für die Bushaltestelle erfolgte nach Vorgaben der Oldenburger Verkehrsbetriebe.

Die Anzahl der Buslinien wird außerhalb dieses Verfahrens geregelt. Eine ÖPNV-Gutachten wird im Zusammenhang mit diesem Planverfahren nicht für erforderlich gehalten.

Zudem ist eine Verbesserung des Liniennetzes auch Bestandteil des Zielkonzeptes Innenstadt 2008 der Stadt Oldenburg. Vorgesehen ist eine Vereinfachung der die Altstadt umfahrenden Linien und damit direkte und schnellere Busverbindung am Altstadtring.

Die Haltestelle für Reisebusse wurde bereits an den ZOB (Willy-Brandt-Platz) verlegt, eine weitere Haltestelle besteht am Cäcilienplatz. Der Standort am ECE-Center kann aber weiterhin eingeschränkt (im Bedarfsfall) als Reisebushaltestelle genutzt werden.

3.5 Abfallentsorgung/Ver- und Entsorgung

Änderungen der Ver- und Entsorgung ergeben sich ursächlich durch den Neubau der Schlossgalerie. In diesem Zusammenhang sind Leitungs- und Kanalverlegungen und die Neuanlage von Schächten vorgesehen.

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

4. Städtebauliche Daten

18 b gesamt	**ca. 1.960 m²**
Vorhaben LzO	ca. 1.540 m²
private Verkehrsfläche	ca. 420 m²

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Die finanziellen Auswirkungen der Bauleitplanung werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Durch die Umsetzung des Vorhabens der

LzO entstehen der Stadt keine Kosten. Darüber hinaus gehende Kosten wie die Umgestaltung des Schlossplatzes 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.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 26.06.2006 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 26.06.2006

i. V.

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 219