

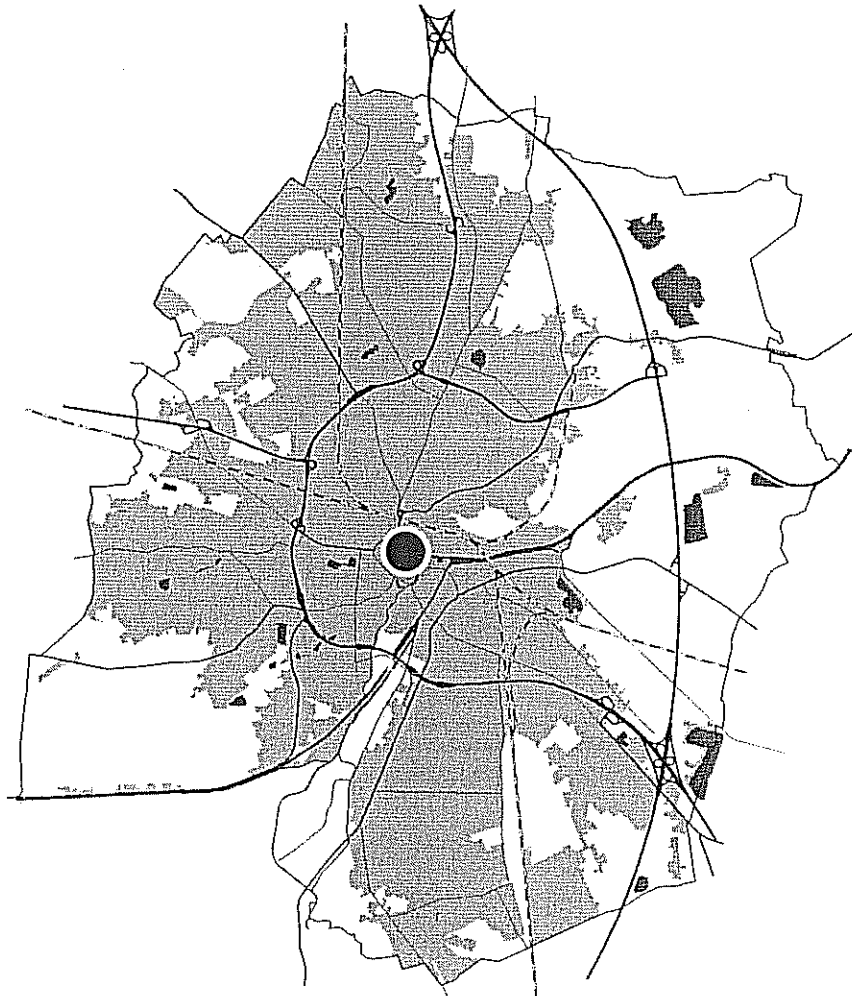


Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes M-283 (Wendeanlage Bleicherstraße)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich ab: 04.05.2012



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse	3
2.2 Örtliche Gegebenheiten	5
2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft	6
2.4 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	6
3. Inhalt des Planes	6
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	6
3.2 Berücksichtigung von Natur und Landschaft	7
3.3 Erschließung	7
4. Städtebauliche Daten	7
5. Kosten der Planverwirklichung	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Bahnhofsviertel der Stadt Oldenburg befindet sich eine Vielzahl von Einrichtungen der sog. "Freien Szene" (die multifunktionale Kulturetage, Theaterhof 19, Theater Wrede, der nicht kommerzielle Lokalsender oeins, Atelier Blauschimmel, Werkstätten des Kunsthandwerks u. a.). Gleichzeitig ist dieses Quartier Standort etlicher Akteure der Kreativbranche und des Managements des EU-geförderten Creative-City-Challenge-Projektes (INTERREG-Projekt zur Förderung von Unternehmen der Kreativbranche), durch dessen Tätigkeit bereits weitere kulturelle, soziale und kommunikative Aktivitäten gestärkt oder ausgelöst worden sind.

Die Stabilisierung und Weiterentwicklung dieses - im Vergleich zu den übrigen innenstadtnahen Gebieten Oldenburgs - besonderen Gebietscharakters ist eines der wesentlichen Ziele der städtebaulichen Sanierung. Der in den Sanierungsforen erarbeitete und vom Rat der Stadt beschlossene Rahmenplan für das Bahnhofsviertel sieht vor, das Quartier als Kulturstandort weiterzuentwickeln, an die bereits vorhandenen Einrichtungen anzuknüpfen und sie zu ergänzen. Neben Maßnahmen zur Stabilisierung des Wohnens und der Qualifizierung der technisch-räumlichen Infrastruktur sind bisher bereits erste kulturelle Projekte (Theater Wrede, Kulturetage, beide unter Einbezug von Fördermitteln aus dem EU-Kulturprogramm) gefördert worden, um ihr Verbleiben im Quartier sicherzustellen. Zurzeit befinden sich weitere Projekte in Vorbereitung.

Das Vorhaben, einen Neubau für kulturelle und kommunikative Zwecke zu errichten, hat sich aus einem zweijährigen Prozess der Beteiligung der Bürger und Institutionen im Sanierungsgebiet ergeben. Der zur Konkretisierung des Rahmenplanes durchgeführte städtebauliche Ideenwettbewerb hat diese Zielsetzungen aufgegriffen. Er sieht im Zentrum des Sanierungsgebietes und in direkter Nachbarschaft zur "Kulturetage" (der größten Kultureinrichtung im Quartier) einen multifunktionalen Quartiersplatz vor, an dem mehrere neue Gebäude errichtet werden sollen, deren Nutzungskonzepte sich auf die Kultur- und Künstlerszene beziehen. Eines dieser Gebäude ist das hier beantragte Neubauvorhaben, der im Folgenden bezeichnete "Kulturturn", dessen Nutzungskonzept eine hohe Initialfunktion für die weitere Entwicklung der Randnutzungen am Quartiersplatz zukommt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Kulturturnes sind durch eine neu anzupassende Erschließung im Wendebereich der Bleicherstraße durch die Aufstellung der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes M-283 zu schaffen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

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

Der Planbereich Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes M-283 liegt im Bereich des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes M-283, der

hier ein Kerngebiet mit geschlossener Bauweise und vier Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 2,4 festsetzt, das durch die Bleicherstraße erschlossen wird.

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes M-283 wurde für das Quartier zwischen Stau, Rosenstraße, Bahnhofplatz und Ankerstraße im Jahre 2003 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan M-748 (Rosenstraße/Ankerstraße) mit dem Ziel, das Bahnhofsviertel neu zu beordnen, insbesondere im Hinblick auf seine Maßstäblichkeit, gefasst. Dieses Planungsziel der Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungsstruktur und der Erschließung des Quartiers insgesamt ist mittelfristig umzusetzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Bahnhofsviertel. Am 21.05.2007 hat der Rat der Stadt Oldenburg unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Bahnhofsviertel" erlassen. Das Gebiet "Bahnhofsviertel" wurde in das Normalprogramm der Städtebauförderung aufgenommen.

Mit der rechtskräftigen Sanierungssatzung der Gemeinde für das Sanierungsgebiet wird das Besondere Städtebaurecht auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) §§ 136 bis 164 BauGB sowie § 180 bis 186 BauGB in Kraft gesetzt.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse stehen, unterliegen diesen Vorschriften. Betroffen sind sowohl die Grundstückseigentümer als auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzer von Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen.

Aus den in den Vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigten Hemmnissen für das Quartier ergeben sich für eine erfolgreiche Sanierung des Bahnhofsviertels folgende Ziele:

- a) Weiterentwicklung des urbanen Mischgebietes
- b) Erhalt und Entwicklung eines vielfältigen Wohnungsangebotes
- c) Stabilisierung als Standort für Kultur
- d) Schaffung einer fußläufigen Querdurchlässigkeit und Anbindung an den Stadthafen

Innerhalb von rund zehn Jahren soll u. a. mit öffentlichen Fördermitteln das Viertel entsprechend den Zielen aufgewertet werden.

Für den nunmehr beabsichtigten Bau des Kulturturmes, der als Auftakt für diese wünschenswerte Entwicklung im Bahnhofsviertel gilt, ist jedoch vorab die Anpassung der Verkehrsfläche Bleicherstraße erforderlich, damit sich der Kulturturn in die vorhandene Grundstückssituation einfügt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Ausgangspunkt für den geplanten Neubau ist die Unterbringung des lokalen Bürgersenders, die an anderen Stellen (z. B. in Altbausubstanz) nicht realisiert werden kann. Es besteht folgender Bedarf:

- Bisher wurden vom Sender Räume genutzt, die teilweise abgängig sind und durch neue ersetzt und ergänzt werden müssen.
- Ein Teil seiner bisherigen Räumlichkeiten in den Gebäuden der Kulturetage sollen vom Sender weitergenutzt werden, ein Neubau muss daher an die Gebäude der Kulturetage angebunden werden.
- Weiterhin hat der Sender zusätzlichen Raumbedarf, um sich am Standort weiterentwickeln zu können.

Zu dieser zentralen Nutzung kommt eine mit Publikumsräumen des Senders verbundene öffentliche Zone im Erdgeschoss, die einen wesentlichen Teil des kommunikativen Bereichs des Gebäudes, angrenzend an den zukünftigen Quartiersplatz, ausmacht.

Die oberen Geschosse werden weitere Nutzer/Mieter aus der Kultur- und Kreativbranche aufnehmen.

Die innere Gebäudeorganisation ermöglicht flexible Raumnutzungen je nach Bedarf. Das Gebäude hat eine Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt ca. 1 300,00 m². Die Flächengrößen und Kosten haben sich gegenüber den vorherigen Planungen nicht nennenswert verändert.

Für die Bauzeit des Kulturturmes wird für den oerins-Sender ein geeigneter Zwischennutzungsstandort sichergestellt.

Mit der Realisierung des Neubaus des Kulturturmes ist eine Anpassung der jetzigen Verkehrsfläche erforderlich, da der Standort des Vorhabens auf den in dem Bebauungsplan M-283 festgesetzten Verkehrsflächen der Bleicherstraße vorgesehen ist.

Die rückwärtige Erschließung der Kulturetage und des oerins-Senders ist derzeit bereits über die Bleicherstraße über eine Schrankenanlage möglich. Seit 1999 ist hierfür eine langfristige Sondernutzung vergeben. Im Zuge des notwendigen Umbaus sollte die Bleicherstraße auch im Hinblick auf die Gesamterschließung des Quartiers öffentlich zugänglich werden, so dass eine Kündigung der Sondernutzung erforderlich ist. Die Stadt Oldenburg ist bereits mit den Nutzern im informellen Gespräch.

Aufgrund eines ehemals angrenzenden Betriebes sind Altlasten im Zuge von Voruntersuchungen im Planbereich zu vermuten. Daher sind baubegleitende Überwachungen des Baugrundes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Auflagen zu verfügen. Die Flächen des Kerngebietes werden entsprechend gekennzeichnet. Die Bodenuntersuchungen zum Altstandort Bahnhofstraße 12 und Garagenhof Bleicherstraße sind während der öffentlichen Auslegung für die Öffentlichkeit einsehbar.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung und Erschließungsstraße weitgehend versiegelt. Naturräumlich bedeutsame Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich des Änderungsbereiches sind daher nicht vorhanden.

Für die neu ausgewiesenen Verkehrsflächen und Bauflächen, die aufgrund der gegebenen Grundstückssituation nur "umgeklappt" werden müssen, sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Aufgrund der Planänderung werden darüber hinaus zusätzlich keine Versiegelungen eintreten.

2.4 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Ziel der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes M-283 ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Bahnhofsviertel durch die Stärkung des Standortes. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt ist, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Mögliche Umweltbelange, insbesondere Altlasten, wurden bereits im Rahmen der Sanierungsplanung festgestellt und werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die nicht mehr benötigten Verkehrsflächen des Wendehammers Bleicherstraße im Bebauungsplan M-283 werden als Kerngebiet festgesetzt. Auf dieser Fläche kann das Bauvorhaben Kulturturn für den oeins-Sender umgesetzt werden. Mit der Planänderung wird die Baugebietsfestsetzung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung 1990 umgestellt. Die Festsetzungen wurden jedoch entsprechend Art und Maß des im Bebauungsplan M-283 festgesetzten Kerngebietes MK 1 angepasst, um sicherzustellen, dass innerhalb des lediglich räumlich verschobenen Kerngebietes Art und Maß gleich geblieben sind.

Für die "umgeklappte Wendeanlage" wird entlang der Westseite ein ca. 3 m breiter Streifen parallel zur im Bebauungsplan M-283 festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Bleicherstraße benötigt. In diesem Teilbereich wird die im Bebauungsplan festgesetzte MK 1-Fläche durch die nunmehr sich nach Westen gedrehte öffentliche Verkehrsfläche der Wendeanlage Bleicherstraße überplant.

Verkehrliche Belange stehen der Änderung der Wendeanlage Bleicherstraße nicht entgegen, da die Funktion der Wendeanlage nachweislich durch einen Fahrversuch belegt, auch bei einem geringeren Radius von 6 m ausreichend ist, insbesondere im Hinblick auf das Befahren durch Fahrzeuge des Abfallwirtschaftsbetriebes. Aufgrund der örtlichen Gege-

benheiten bei einer Erschließung im Bestand ist die reduzierte Wendeanlage aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Auch sonstige entgegenstehende Belange, ggf. im Hinblick auf den An- und Abfahrtsverkehr für die Kulturetage, sind nicht erkennbar, so dass die Wendeanlage Bleicherstraße mit einem verringerten Durchmesser vertretbar ist. Für die Betreiber der Kulturetage und des oeins-Senders werden die Bedingungen für die Unterbringung der Nightliner und des Übertragungswagens des oeins-Senders durch die Umplanung optimiert. Zwischen dem geplanten Kulturturn und den angrenzenden vorhandenen Garagen ist eine entsprechend große Fläche für das Abstellen der Fahrzeuge vorhanden.

3.2 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Durch die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes sind erhebliche Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft nicht zu erkennen.

3.3 Erschließung

Mit der neu geplanten Erschließung ist die Erreichbarkeit sowohl der Kulturetage und des neuen Kulturturnes gesichert. Die Platzfläche ist so groß dimensioniert, dass sie als Wendefläche, aber auch als Aufstellfläche für die Feuerwehr ausreichend bemessen ist. Zwischen der Kulturetage und dem oeins-Sender sowie der Stadt Oldenburg sind hinsichtlich weiterer Nutzungen, u. a. für das zeitlich befristete Abstellen von Fahrzeugen, weitergehende Regelungen zu treffen. Durch eine entsprechende Beschilderung ist das Freihalten der Wendeanlage sicherzustellen. Die Weiterentwicklung im Hinblick auf die durch das Quartier verlaufende "Kulturachse" wird mittelfristig in der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens M-748 A, wie bereits im Sanierungsforum vorgestellt, fortgesetzt.

Die technische Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

4. Städtebauliche Daten

Kerngebiet:	208,50 m ²
Verkehrsfläche:	472,50 m ²
Gesamtfläche:	681,00 m ²

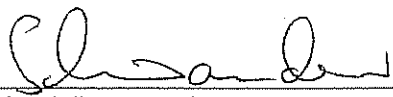
5. Kosten der Planverwirklichung

Die Stadt Oldenburg sieht die im Neubau unterzubringenden Einrichtungen als Bestandteil ihres Kulturprogramms und damit den Neubau des Kulturturnes als Teil ihrer kulturellen Infrastruktur. Das für das Vorhaben vorgesehene Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Oldenburg.

Für das geplante Bauvorhaben liegt ein Bewilligungsbescheid über 600.000 € vor. Gemäß Förderbescheid ist der Baubeginn auf den März 2012 festgelegt.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 19.03.2012 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 23. APR. 2012



Oberbürgermeister

