

Satzung

betreffend die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes M-325 A (Burgstraße/Abraham)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diese Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes M-325 A, bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1 Stellplätze und Garagen

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen nur unterhalb der Geländeoberfläche in Verbindung mit Vorhaben oberhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- (2) Im Bereich südwestlich der Burgstraße sind maximal 200 Stellplätze zulässig.
- (3) Die Einfahrt zu den unterirdischen Stellplätzen gem. Abs. 2 ist nur zwischen den Gebäuden Gaststraße 20 und Theaterwall 18, die Ausfahrt nur zwischen den Gebäuden Theaterwall 24 A und Theaterwall 28 zulässig.

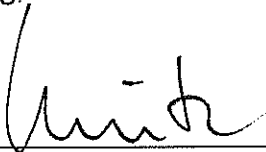
§ 2 Fußgängerzone

Die untere Gaststraße vom Theaterwall bis zum Gebäude Gaststraße 20 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

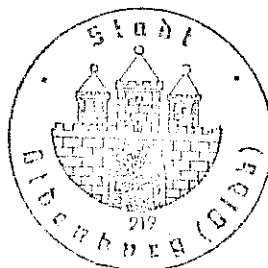
§ 3

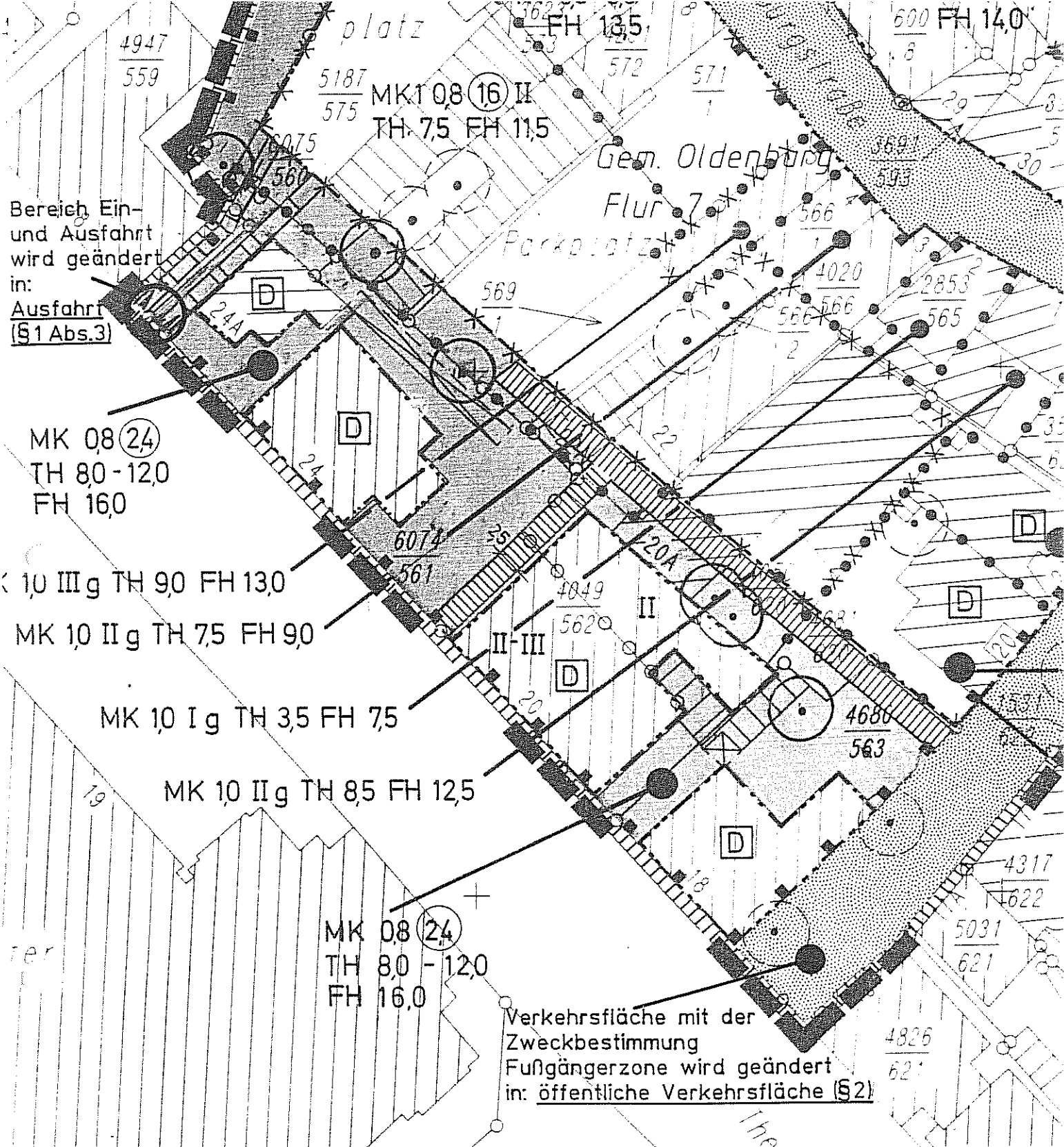
Die bisherigen Festsetzungen des § 3 „Stellplätze und Garagen“ und die Festsetzung in der Planzeichnung „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerzone“ im Bebauungsplan M-325 A treten mit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes M-325 A außer Kraft.

Oldenburg, den 16.09.2002



Oberbürgermeister





STADT OLDENBURG (OLDB)			
DER OBERBÜRGERMEISTER			
Amt 40 – Fachdienst Stadtplanung und Städtebau			
AZ:	Anlage zur Satzung der Änd. Nr. 1		
BLATT:	des Bebauungsplanes M-325 A		
MAßSTAB: 1:500	— geänderte Festsetzungen —		
Bearbeitet: Ba	DATUM: 05/02	Abt.-Leiter:	DATUM:
Gezeichnet: Ni	Geändert:	Fachdienst-Leiter:	DATUM:
DATUM: 28.05.2002	DATUM:		

Begründung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes M-325 A (Burgstraße/Abraham)

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan M-325 A (Burgstraße/Abraham) ist seit dem 06.07.2001 rechtsverbindlich. Anlass für die nunmehr so kurzfristig auf die Rechtsverbindlichkeit folgende Änderung ist die "Korrektur" der Festsetzung hinsichtlich der unterirdischen Stellplätze. In der Öffentlichkeit ist der Eindruck entstanden, dass die Umsetzung dieser Festsetzung die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Burgstraße be- bzw. sogar verhindert.

Ziel der Änderung ist es, die Festsetzungen, in denen die Anzahl der Stellplätze und die Zufahrt zur Tiefgarage geregelt werden, so zu verdeutlichen und zu modifizieren, dass die Investitionsbereitschaft der Kaufleute grundsätzlich gegeben ist. Ziel ist es auch, die Kundenstruktur im Hinblick auf das Stellplatzangebot dadurch zu verbessern und so die Attraktivität des Burgstraßen-Viertels insgesamt zu steigern. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert, so dass der Erhalt der kleinteiligen baulichen Struktur gewahrt wird und darüber hinaus die Belange der archäologischen Denkmalpflege und des Denkmalschutzes berücksichtigt werden.

2. Inhalt des Planes

2.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan M-325 A regelt die Zulässigkeit der Stellplätze in § 3 der textlichen Festsetzungen. Hiernach sind nur notwendige Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 in Verbindung mit Vorhaben oberhalb der Geländeoberfläche zulässig. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht zahlenmäßig bestimmt. Der Bebauungsplan M-325 A gibt vor, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Zusammenhang mit Neubauvorhaben der Nachweis einer einwandfreien Erschließung erbracht werden muss. Ein Investor hätte u. a. die Möglichkeit gehabt, durch ein Verkehrsgutachten darzulegen, welche Anzahl an notwendigen Stellplätzen vertretbar ist, ohne dass es zu einer unzulässigen Störung, z. B. einem Rückstau auf dem Theaterwall, kommt. Mit den notwendigen Stellplätzen hätten auch Kundenparkplätze nachgewiesen werden müssen, so dass es sich zwar um eine private Tiefgarage gehandelt hätte, die aber dennoch für die Kunden des Burgstraßen-Quartiers öffentlich zugänglich gewesen wäre.

Die Erschließung der Tiefgarage muss entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes M-325 A über eine Ein- und Ausfahrt zwischen Theaterwall 24 A und Theaterwall 28 erfolgen. In den verkehrlichen Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren M-325 A wurde bereits herausgearbeitet, dass diese Zufahrt aufgrund ihrer Lage und Breite keine optimale Lösung darstellt. Gegen geeignetere Erschließungsvarianten, die u. a. den Abriss des Baudenkmales Theaterwall 24 A vorsahen, sprachen die Belange des Denkmalschutzes. Die Erschließungsvariante über die Gaststraße fand zum damaligen Zeitpunkt ebenfalls nicht die erforderliche Zustimmung.

Im Bestreben, auch im Sinne einer größeren Investitionsbereitschaft die Angebotsplanung zu verbessern, wurde diese Variante jedoch erneut durch ein Ingenieurbüro untersucht. Diese Untersuchung hat ergeben, dass die Zufahrt über die Gaststraße grundsätzlich möglich ist. Die Ausfahrt erfolgt dann auf den Theaterwall ausschließlich in Fahrtrichtung Norden zwischen den Gebäuden Theaterwall 24 A und 28. Durch diese separate Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage ist es aus verkehrlicher Sicht vertretbar, die bisher zulässige Anzahl auf maximal 200 Stellplätze zu erhöhen. Geplant ist die Unterbringung notwendiger und öffentlich zugänglicher Stellplätze in dem Bereich südwestlich der Burgstraße. Die Beschränkung auf das MK 1 und MK 2 entfällt, um auch so die Anbindung des vorhandenen Druckereibetriebes an der Haarenstraße/Burgstraße an die Tiefgarage zu ermöglichen. Auch diesem Betrieb werden mit der Zulässigkeit unterirdischer Stellplätze Entwicklungschancen am Standort gegeben. Im Sinne des Fortbestandes der innenstadtprägenden Geschäfte, die die Einkaufsattraktivität und -qualität erhöhen, ist eine Neuregelung der Stellplatzfestsetzung aus städtebaulicher Sicht für erforderlich.

Der Zufahrt zur Tiefgarage über die Gaststraße steht jedoch die Festsetzung der "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerzone" im Bebauungsplan M-325 A entgegen. Aufgrund der geplanten ständigen Erreichbarkeit der Tiefgarage über die Gaststraße ist die Festsetzung einer öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich. Die Einfahrt zur Tiefgarage ist in dem unteren Abschnitt zwischen den Gebäuden Theaterwall 18 und Gaststraße 20 vorgesehen. Bis zum Gebäude Gaststraße 20 wird daher eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (siehe Anlage).

Aus verkehrlicher Sicht ist diese Änderung vertretbar, da der Knotenpunkt Theaterwall/Roonstraße/Gaststraße über hohe Leistungsreserven verfügt und selbst im ungünstigsten Prognosefall (größte denkbare Tiefgarage, keine Einbahnregelung auf dem Theaterwall) in der Spitzenstunde nur zu 69 % ausgelastet ist. Mit 200 Stellplätzen liegt die geplante Anzahl unter der angenommenen höchstmöglichen Auslastung an diesem Knotenpunkt, so dass die Verkehrsstärke in der Gaststraße noch nutzungsverträglich ist.

Die Einrichtung der Tiefgarage ist mit dem Konzept einer Einbahnregelung auf dem Theaterwall kompatibel. Das zusätzliche Stellplatzangebot verbessert die angespannte Parkraumsituation am Theater. Die moderate Ausweitung des Stellplatzangebotes gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan M-325 A entspricht dem Gesamtkonzept des Verkehrsentwicklungsplanes. Durch die Einbeziehung in das Parkleitsystem wird der Parksuchverkehr vermindert. Rückstaus auf den Theaterwall werden vermieden, wenn flankierend die Abfertigungseinrichtungen in das Untergeschoss der Tiefgarage verlegt werden, die Rampe zweispurig ausgelegt wird, die Tiefgarage in das Parkleitsystem einbezogen wird und die Verkehrsabwicklung durch Wechselverkehrszeichen am Knotenpunkt Theaterwall/Roonstraße/Gaststraße gesteuert wird. Auch die Nutzungsüberlagerungen im Bereich Gaststraße werden durch eine Umgestaltung stärker als derzeit berücksichtigt. Durch die Neugestaltung der unteren Gaststraße wird eine attraktive Auftaktsituation in die eigentliche Fußgängerzone erreicht (Untersuchung Ingenieurgesellschaft Schnüll Haller und Partner).

In Abwägung zwischen dem städtischen Interesse, das Burgstraßenareal mit seinen innenstadtprägenden Geschäften in den städtebaulichen Kontext der Fußgängerzone einzubinden, und dem, die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten,

sind die eher geringen Einschränkungen auf der Verkehrsseite hinnehmbar. Es ist städtebaulich vertretbar, den unteren Teil der Gaststraße als Fußgängerzone aufzugeben, und zwar unter dem Gesichtspunkt, das übrige Burgstraßen-Quartier insgesamt durch den Wegfall der oberirdischen Stellplätze in die Fußgängerzone einbeziehen zu können.

Im Zusammenhang mit der Einfahrt in die Tiefgarage über die Gaststraße wird darüber hinaus die Festsetzung der bisher gemeinsamen Ein- und Ausfahrt gemäß § 3 Abs. 3 im Bebauungsplan M-325 A geändert (siehe Anlage).

Durch die Zulässigkeit max. 200 unterirdischer Stellplätze werden nur die unmittelbar mit der Tiefgarage und ihrer Erschließung in Verbindung stehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes M-325 A geändert. Die Zulässigkeit der Bebauung oberhalb einer möglichen Tiefgarage bleibt im Hinblick auf Art, Maß und Bauweise unverändert. Auch die Festsetzungen, u. a. zur Erhaltung baulicher Anlagen in der Erhaltungssatzung, zur Oberflächenentwässerung, die Beachtung der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV), die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege, die Verpflichtung, im Baugenehmigungsverfahren die Prüfung möglicher Altlasten vorzunehmen und der Erhalt der Bäume, sind entsprechend des Bebauungsplanes M-325 A nach wie vor gültig.

2.2 Entwässerung

Die Herstellung der Tiefgarage greift stark in die vorhandenen Entwässerungsanlagen ein. Die Vorflutkanäle werden zum Teil unterbrochen und es ist wahrscheinlich eine kostenaufwendige Ersatzregelung erforderlich.

Die Entwässerung des Planbereiches erfolgt zurzeit über vorhandene Mischwasserkanäle in der Burgstraße, Gaststraße und von der Burgstraße aus über den Parkplatz und durch die Zufahrt zwischen den Häusern Theaterwall 28 und 24 a zum Mischwasserkanal Theaterwall und in den Regenwasserkanal in der Gaststraße. Die Schmutzwasserableitung muss weiterhin über diese Kanäle erfolgen, ebenso die Oberflächenentwässerung, da eine Versickerung von Oberflächenwasser in diesem Bereich nicht möglich sein wird. Da die vorhandenen Mischwasserkanäle zum Teil im Bereich der geplanten Tiefgarage verlaufen, sind ggf. Auswirkungen auf Größe und Form und Anschlussmöglichkeiten an die Tiefgarage möglich.

Für die Oberflächenentwässerung des Neubaubereiches ist eine Oberflächenwasserrückhaltung erforderlich, da nur ein Grundabfluss in die Vorflut eingeleitet werden darf. Darüber hinaus ist bei der Herstellung der Tiefgarage besonders die Rückstauenebene zu beachten.

3. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan M-325 A und der Änderung Nr. 1 dieses Bebauungsplanes steht die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Somit ist die Möglichkeit gegeben, den Stadtumbau für das Burgstraßen-Viertel in Gang zu setzen und durch den Einsatz von Sanierungsmitteln weitere Entwicklungschancen für den Bereich aufzugreifen. Nach Vorliegen der vorbereitenden Untersuchungen ist der Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungs-

gebietes und die Abgrenzung hierzu am 21.01.2002 durch den Rat der Stadt Oldenburg gefasst worden.

Darüber hinaus ist die Anzahl der notwendigen Einstellplätze im Sinne des § 47 NBauO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

4. Kosten der Planverwirklichung

Die mit der Umsetzung der Planung einer Tiefgarage entstehenden Kosten und Folgekosten, u. a. die Umgestaltung des Fußgängerbereiches in eine öffentliche Verkehrsfläche, die Einbeziehung ins Parkleitsystem und die Einrichtung von Wechselverkehrszeichen im Knotenpunkt Theaterwall/Roonstraße/Gaststraße sowie die Kosten für die Regelung der Entwässerung, sind von den Investoren zu tragen.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 16. Sep. 2002 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 16. Sep. 2002

Ante

Oldenburg, 16. Sep. 2002

