Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Oldenburg diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 b, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Aufhebung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Teil A) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) als Satzung beschlossen.

A – Textliche Festsetzungen

§ 1
Art der Nutzung

Zulässig sind:

1. Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Nebenanlagen

§ 2
Baulinien

1. Gebäudeteile können ausnahmsweise um bis zu 0,5 m von der Baulinie vor- und zurücktreten.
2. Eingangsbereiche können von der Baulinie zurücktreten.

§ 3
Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Stadtzentrum Oldenburg vom 15.05.2001 tritt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen vom 01.07.1991 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.).

B – Vorhaben- und Erschließungsplan

Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan der Landessparkasse zu Oldenburg ist gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen:

a) Vorhabenbeschreibung
b) Lageplan/Draufsicht
c) Schnitte
d) Ansicht

a) Vorhabenbeschreibung

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.

Im Neubau und im Baudenkmal „Schlosswache" werden die Filialdirektion Oldenburg-City, die Filiale Markt sowie weitere kundennahe Bereiche untergebracht.

Verbindendes Element zwischen dem zwei- bis fünfgeschossigem Neubau und der Schlosswache ist eine sogenannte „Glasfuge". Der Raum wird dabei eigentlich von den Außenwänden der angrenzenden Gebäude gebildet und bleibt auf diese Weise Teil des Stadtraums. Er wird mit einer transparenten Glaswand und einem Glasdach gefasst. Zur Anbindung an die Schlossgalerie ist ein direkter Übergang eingeplant. Hierdurch kann die LzO in das innere Wegenetz des Einkaufsquartiers in der Schlossgalerie integriert werden. Die Haupteingangsbereiche der LzO befinden sich in Richtung Schlossplatz und in Richtung Verwaltungsgericht/ Amt für Landentwicklung an der Marktseite.

Im Bereich der eingeschossigen Glasfuge sollen SB-Komponenten installiert werden. Die Schlosswache soll u.a. für die Kundenberatung genutzt werden. Im Erdgeschoss des Neubaus befindet sich die Kundenhalle. Hier werden allgemeine Bankdienstleistungen erbracht (Kasse, Service, Beratung, etc.) Außerdem befinden sich hier ein Aktionsbereich und die zentrale Information, über die die Kundenströme verteilt werden. Im rückwärtigen Bereich erstreckt sich die Kundenhalle über zwei Geschosse. Hierdurch wird erreicht, dass die Kundenhalle Tageslicht von oben erhält und damit trotz der großen Gebäudetiefe eine attraktive Arbeitsatmosphäre für die Kundenbetreuung und -beratung geschaffen wird. Eine offene Treppe und ein Aufzug verbinden die Halle mit der offenen Galerie des 1. Obergeschosses, in dem sich weitere Beratungsbereiche befinden, sowie mit dem Untergeschoss.

Das Vorhaben lässt im Erdgeschoss durch die großzügigen Räumlichkeiten eine flexible Nutzung entsprechend den im Wettbewerb vorgegebenen Rahmenbedingungen zu. Hier können neben einer Kundenhalle Räumlichkeiten für Foyer, Empfang, Ausstellungen, Beratungen und Begegnungen bereitgehalten werden. In den weiteren drei Obergeschossen werden Büro-, Besprechungs- und Beratungsbereiche sowie Sozial- und Veranstaltungsräume in einer flexiblen Raumstruktur angeordnet, die offen ist für Veränderungen der Organisationsstruktur. Über das östliche Haupttreppenhaus können alle Geschosse direkt von außen erreicht werden. Das Kellergeschoss der LzO wird im Zuge der Baumaßnahmen ebenfalls erneuert.

Der Baukörper des Neubaus gliedert sich in mehrere Staffelgeschosse. Im Anschluss an das Einkaufszentrum und an die ca. 4,70 m hohe Glasfuge befindet sich ein viergeschossiger Bauteil mit einer Gebäudehöhe von ca. 14,65 m sowie ein zweigeschossiger Bauteil mit einer Gebäudehöhe von 10,30 m. Daran schließt ein fünfgeschossiger Bauteil mit einer Gebäudehöhe von einer Höhe von rd. 18,80 m. Zum Schlossplatz reduziert sich der Neubau auf einen dreigeschossigen Teil mit einer Dachterrasse, deren Umwehrung eine sichtbare Gebäudekante von 12,30 fixiert. Die Umwehrung erfolgt aus Gründen der Absturzsicherung. Das Gebäude der LzO ist als völlig eigenständiges Gebäude konzipiert, das mit durchgehenden Brandwänden und Gebäudefugen von der übrigen Bebauung abgetrennt ist. Die Primärkonstruktion besteht aus Stahlbeton. Der dreigeschossige Teil der Platzwand ist als helle Lochfassade (Naturstein/Glas) ausgebildet. In den beiden höheren Geschossen bilden gegliederte Fensterbänder einen ruhigen, sehr transparenten Hintergrund dazu, der die optisch wirksame Baumasse reduziert.

Die Betriebszeiten an Werktagen betragen zwischen 8.00 und 18.00 Uhr, Beratungen werden auch nach Termin durchgeführt. Das SB-Foyer ist ganztägig über 24 Stunden zugänglich. Das Vorhaben ist mit verschiedenen Ver- und Entsorgungsfahrten verbunden. Die Postversorgung und Versorgung mit Büromaterial erfolgt täglich durch Pkw (kl. Transporter). Kurierfahrten erfolgen 3 x täglich. Die Papierentsorgung erfolgt wöchentlich durch Spezialunternehmen mit Lkws. Die Geldversorgung erfolgt durch Werttransportunternehmen täglich zu wechselnden Zeiten. Die Müllentsorgung erfolgt wöchentlich durch ein Spezialunternehmen. Weitere Fahrten fallen durch gelegentliche Reparatur- und Wartungsdienste an. Im Zusammenhang mit der Erschließung der Schlossgalerie Oldenburg muss die bisherige Andienung der LzO über die Tiefgarage unter dem Hallenbadparkplatz aufgegeben werden, weil in diesem Bereich das Untergeschoss 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.

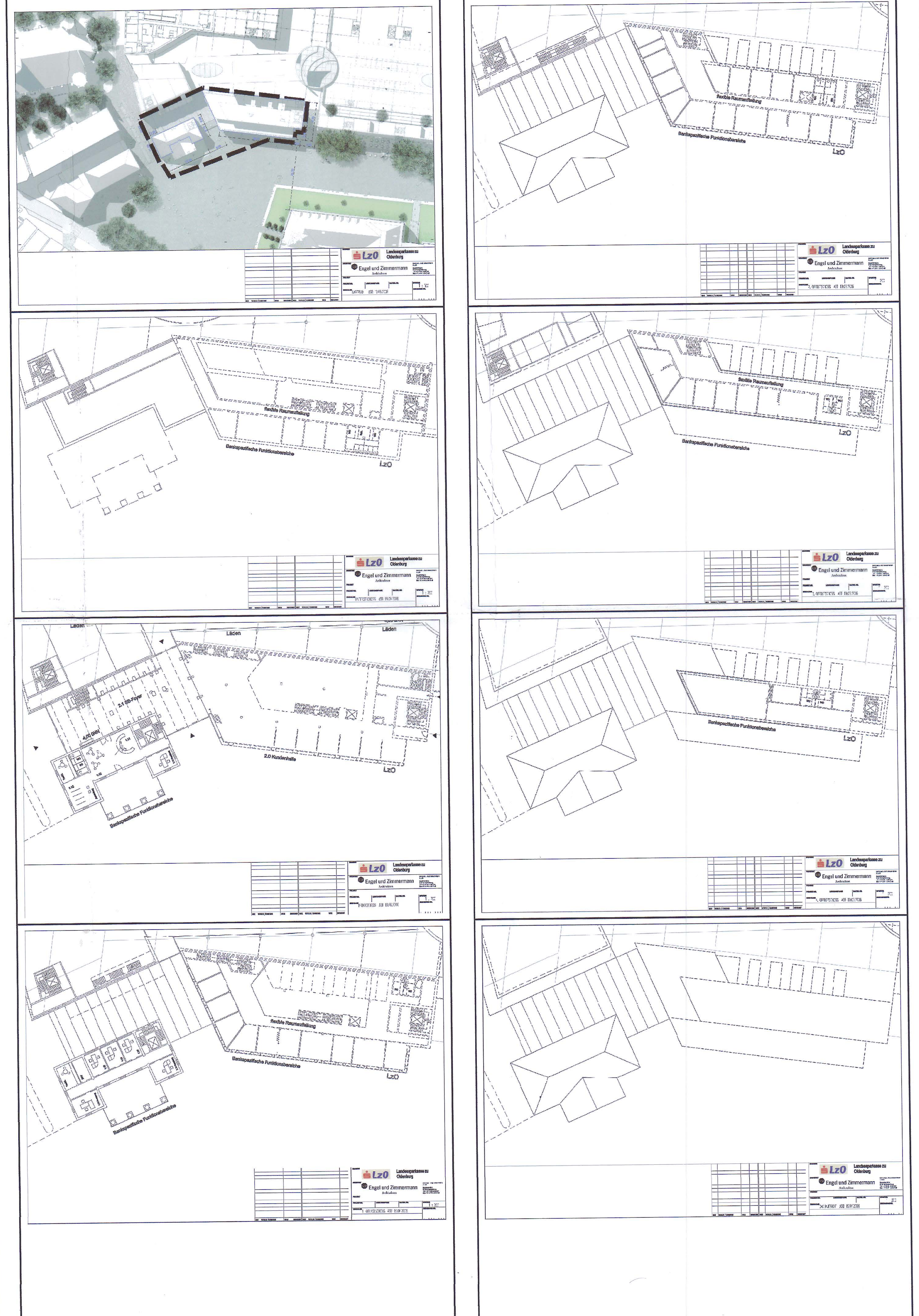
Die vorhandenen 35 Stellplätze der Landessparkasse befanden sich bisher in der Tiefgarage unter dem Hallenbadparkplatz. Durch die Neuorganisation des Tiefgeschosses im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum werden die Stellplätze aufgegeben und – neben weiteren baurechtlich erforderlichen Stellplätzen - im Bereich der neuen Parkdecks der Schlossgalerie (Teilbereich A) ausgewiesen. Insgesamt werden auf den Parkdecks im Einkaufszentrum 70 Einstellplätze nachgewiesen.

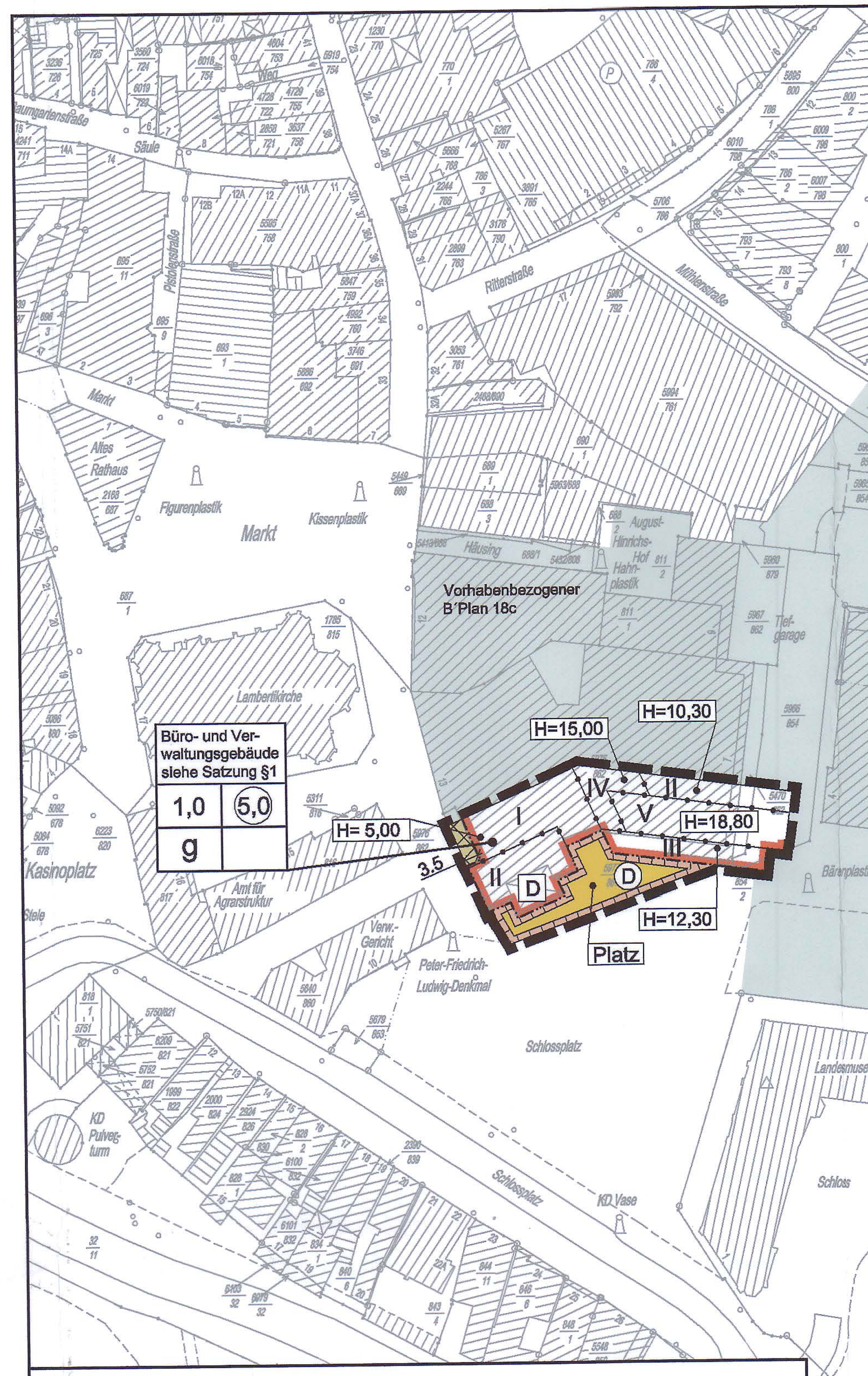
Oldenburg, den 26.06.2006

I.V. gez. Dr. Pantel
Oberbürgermeister

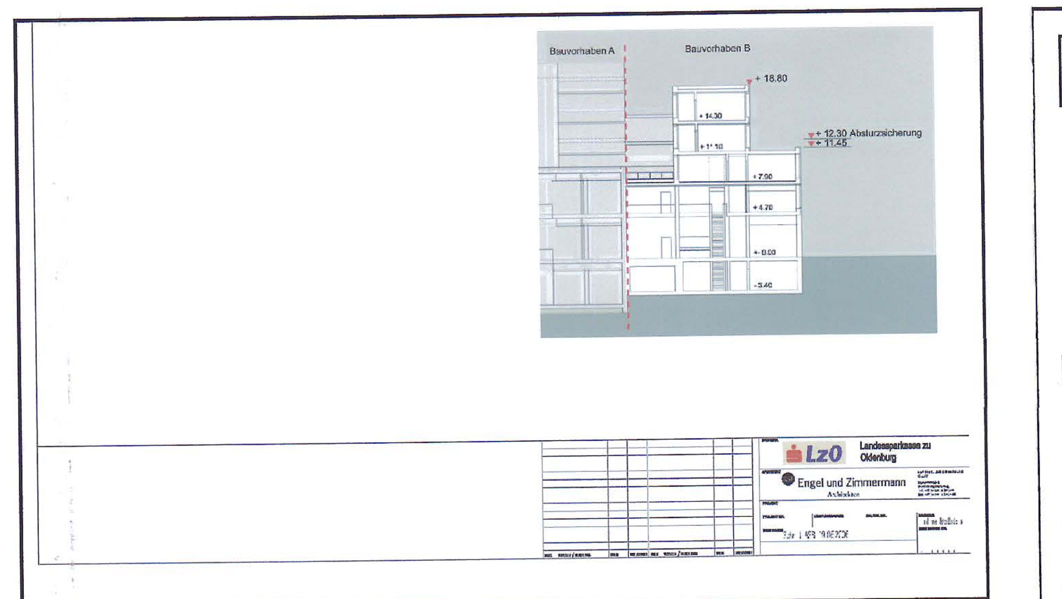
L.S.

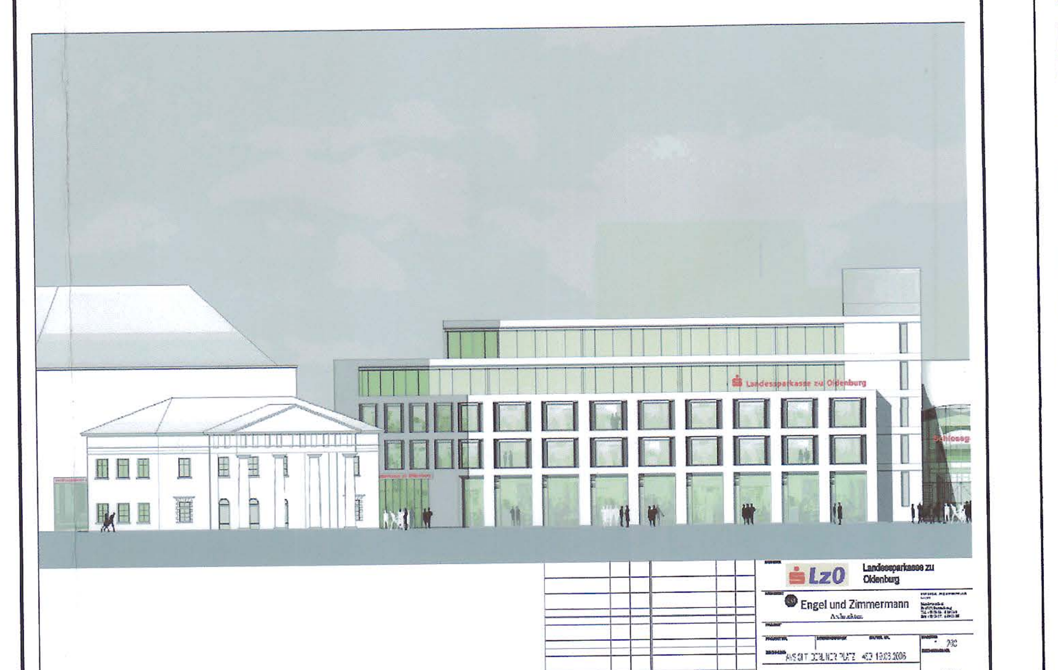
Anlagen b) – d) zur Vorhabenbeschreibung





(Hinweis: Die Höhen im Vorhaben- und Erschließungsplan beziehen sich auf Angaben über NN)





PLANZEICHENERKLÄRUNG

(5,0)	Geschossflächenzahl
1,0	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H=15,00	Gebäudehöhe als Höchstmaß, Bezug: 4,00m über NN (EG-Fußboden)
g	Geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Private Verkehrsfläche (Platz)
	nicht überbaubare Fläche
	Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse und Höhen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(D)	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

1. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Oldenburg, 7 — Maßstab: 1 : 1.000

Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5).
am: 01.08.1997 Az.: 23056 / ALK BEZ.SCHL. 34010

2. Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.06.2006).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg (Oldb), den 05.09.2006
GLL - Oldenburg
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften

gez. Arndt
Unterschrift

L.S.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18b wurde ausgearbeitet von der ~~Stadt Oldenburg (Oldb)~~:
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Bearbeitet: gez. Janssen
Gezeichnet: gez. Heise

Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):
gez. Schoch, Fachdienstleiter
gez. Wicherts, Amtsleiterin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 29.11.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Dr. Pantel
Stadtbaurat

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 06.03.2006 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18b und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 20.03.2006 bis 21.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 24.04.2006

gez. Dr. Pantel
Stadtbaurat

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18b wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Dabei wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 18.04.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oldenburg (Oldb), den 20.04.2006

gez. Dr. Pantel
Stadtbaurat

7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 26.06.2006

gez. Dr. Pantel
Stadtbaurat

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 07.07.2006 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg bekanntgemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 07.07.2006

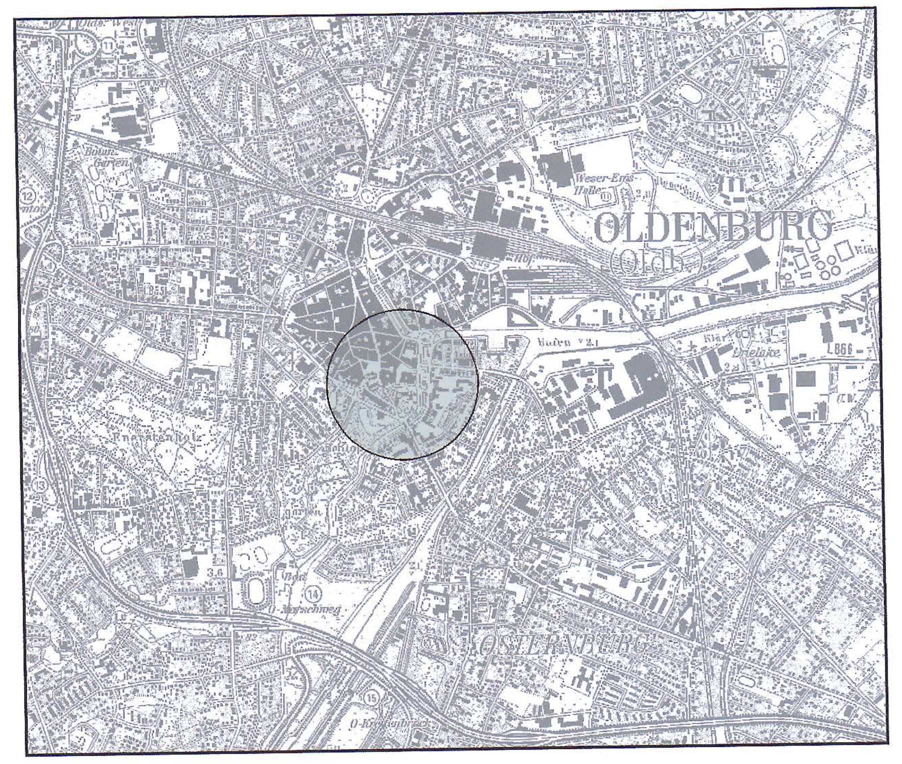
gez. Naderi
Unterschrift

STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst für Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN — M.= 1:25.000



Rechtsverbindlich ab: 07.07.2006

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 18b
(Schlossplatz / Berliner Platz - LzO)

mit Aufhebung von örtlichen Bauvorschriften

M. = 1 : 1000