

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 98 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Oldenburg diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 C, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil A) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) als Satzung beschlossen.

A – Textliche Festsetzungen

Zulässig sind:

1. Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe
3. Schank- und Spelawirtschaften
4. Nebenanlagen

§ 2 Baulinien

1. Gebäudeteile können ausnahmsweise um bis zu 0,5 m von der Baulinie zurücktreten.
2. Eingangsbereiche können von der Baulinie zurücktreten.
3. Transparente Gebäudeteile (Vitрины) im Bereich der Häusing dürfen die Baulinie in einer Breite von maximal 2,0 m und einer Höhe von maximal 3,5 m um maximal 0,50 m überschreiten.

B – Vorhaben- und Erschließungsplan

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

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- a) Vorhabenbeschreibung
- b) Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- c) Grundrisse
- d) Schnitte
- e) Ansichten
- f) Details Häusing

a) Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenbezogene B-Plan beinhaltet zwei Maßnahmen:

Die Bremer Landesbank (BLB) plant den Umbau und die Erweiterung des vorhandenen Geschäftsbauwerks am Markt.

Das Bauvorhaben der BLB gliedert sich in einen marktgerechten denkmalgeschützten Altbau, in einen Neubau Richtung Berliner Platz und einen Zwischenbau, der die beiden Baukörper verbindet. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit Einstellplätzen.

Der unter Denkmalschutz stehende Altbau gestaltet sich dreigeschossig, mit einem zum Markt orientierten Kopfbau mit Spitzgiebel und einem flachen Erweiterungsbau parallel zur Häusing. Im Altbau werden mehrere Umbaumaßnahmen vorgenommen. Um die Einbindung der Häusing in das Einkaufszentrum sicherzustellen, werden im Erdgeschoss des Altbaus einige kleinere Ladenheiten hergestellt. Das sanierungsbedürftige 3. OG des Flachbaus wird abgetragen und in Leichtbauweise für Büroräumlichkeiten neu erstellt. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz soll die marktsseitige Fassade umgestaltet werden, um diese im Erdgeschoss zu öffnen und das Innere des Gebäudes für Passanten aktiv erlebbar zu machen.

Der Zwischenbau soll von vier auf fünf Vollgeschosse für eine Büronutzung aufgestockt werden. Die Höhe beträgt dann rd. 17,90 m über Erdgeschossfußboden.

Der Neubau, das sog. „Hochhaus“ hat ein abgängiges 7. Obergeschoss (Leichtgeschoss), dass durch ein neues Stafflogeschoss ersetzt wird. Die Gebäudehöhe im 7.OG beträgt dann rd. 27,30 m. Die Flächen des vorhandenen Hochhauses werden überwiegend als Büroräume genutzt. Der neue Dachaufbau soll als Gästebereich mit ergänzender Gastronomie hergestellt werden.

Im Erdgeschoss wird der gesamte Bereich Zwischenbau, August-Hinrichs-Hof und Berliner Platz baulich in die Flächen des geplanten Einkaufszentrums mit einem Zugang aus der Häusing integriert. Für Läden bzw. eine Eigennutzung durch die BLB stehen dann aus dem Bestand bzw. durch die Überbauung des August-Hinrichs-Hofs Flächen von ca. 900 qm zur Verfügung.

Für die Außenfassaden des Vorhabens werden im Erdgeschossbereich (Fassade Markt 12, SB-Center, Häusing, August-Hinrichs-Hof) als Materialien Naturstein und Glas verwendet.

Die BLB kann 39 Stellplätze auf eigenen Flächen in der Untergeschoßebene (Tiefgarage) des Zwischenbaus und in weiteren Gebäuden nachweisen. Zusätzliche Einstellplätze stehen in den Parkdecks der Schlossgalerie zur Verfügung, die der Öffentlichkeit während der Ladeneffnungszeiten zur Verfügung stehen.

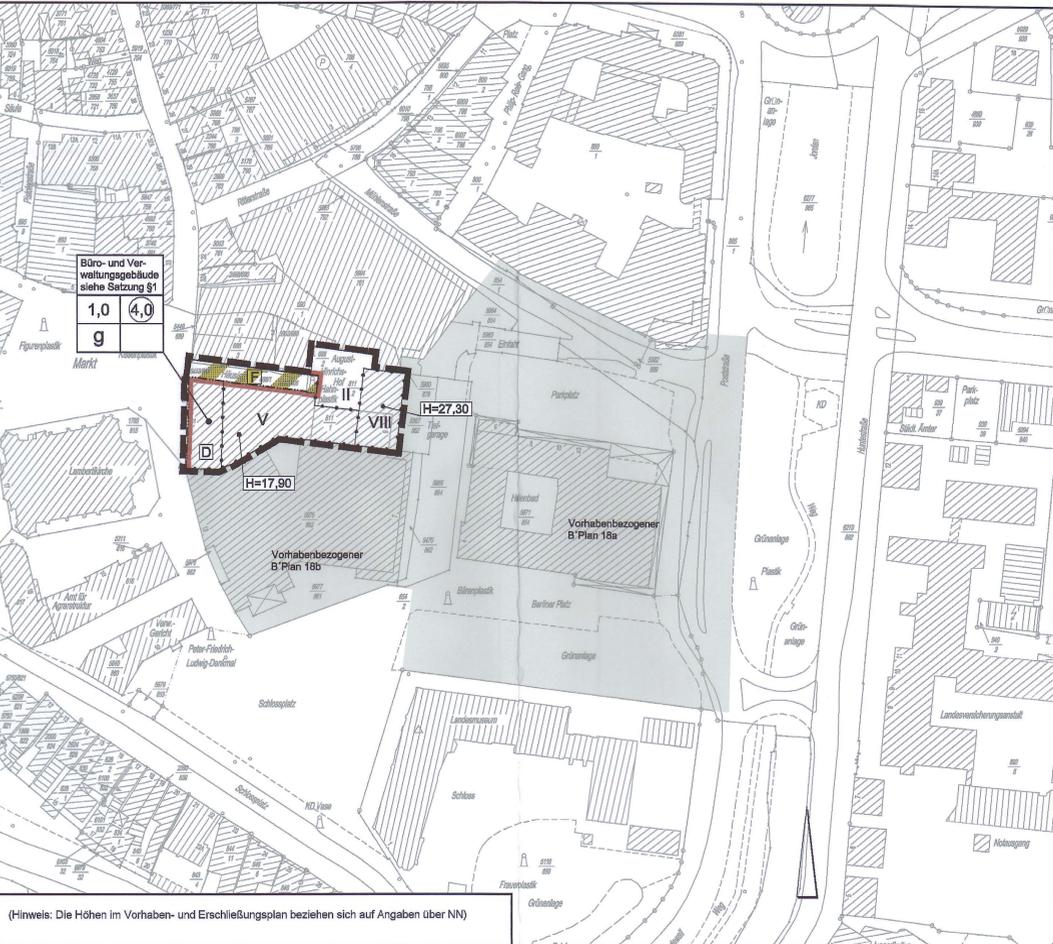
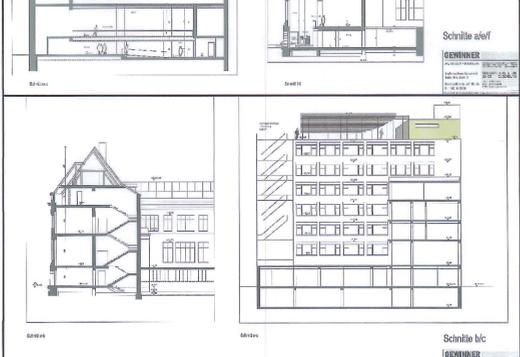
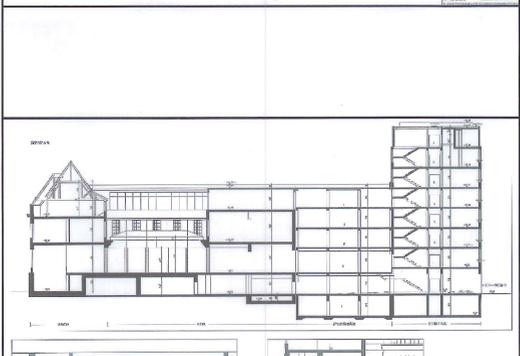
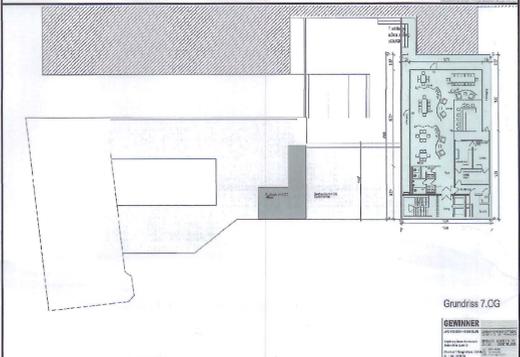
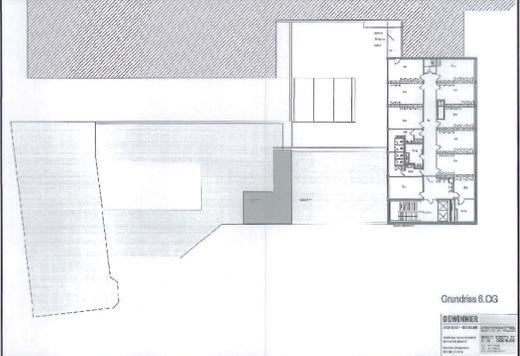
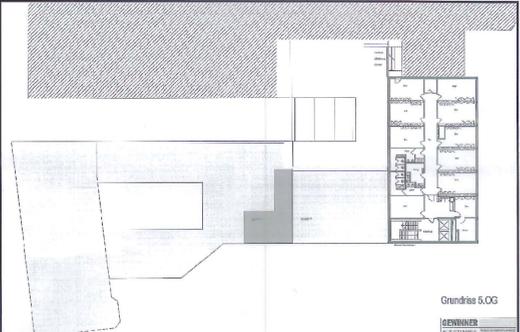
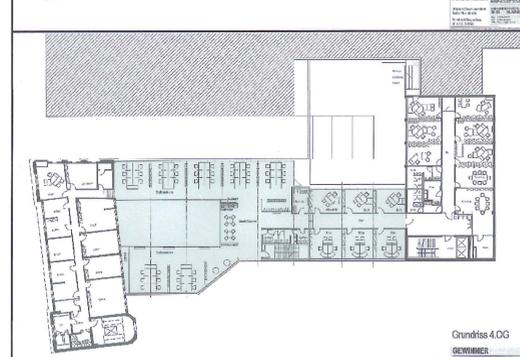
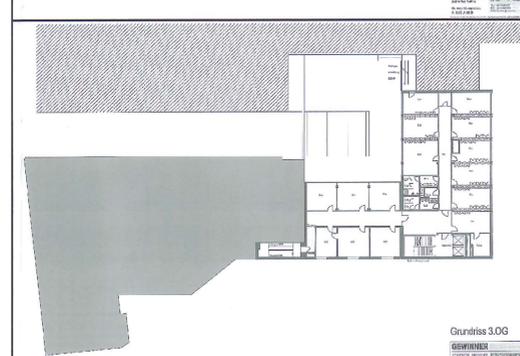
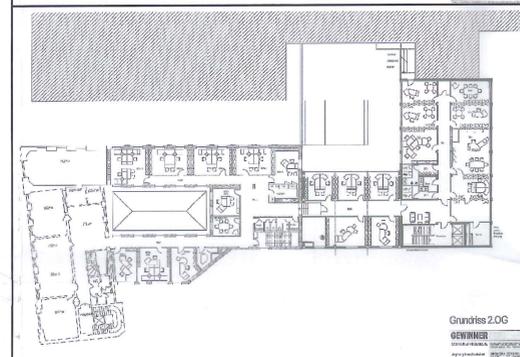
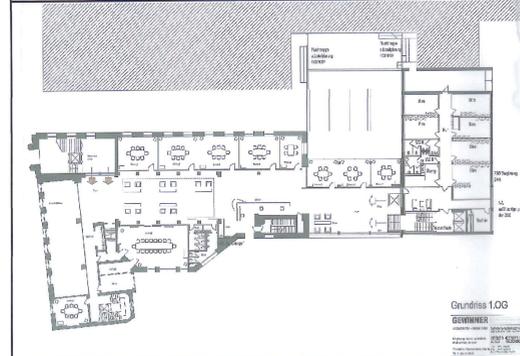
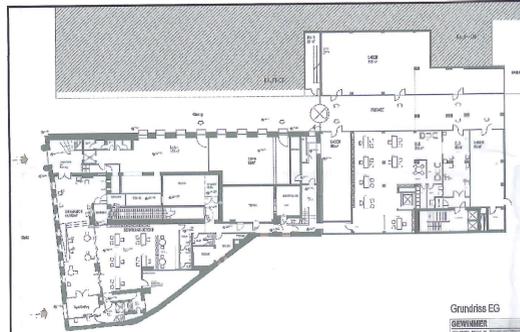
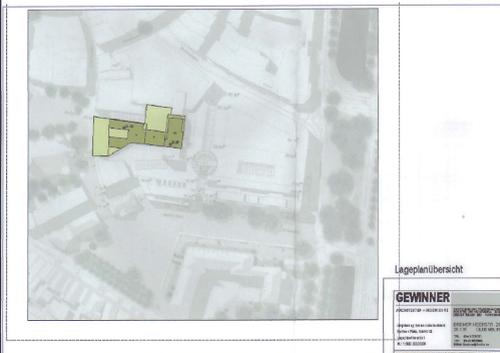
Die Müllentsorgung für die BLB erfolgt durch hausinterne Sammelstellen, die Abfuhr erfolgt über die Rampe mit Anbindung Mühlenstraße.

Oldenburg, den 26.06.2006

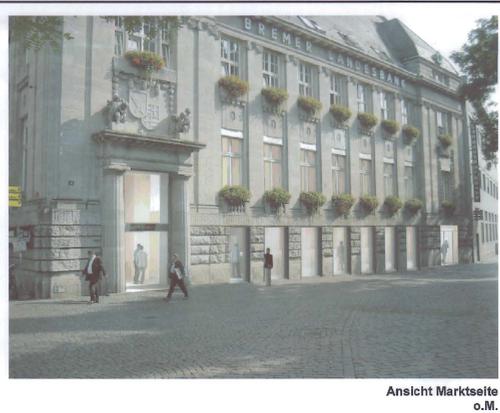
LV, gez. Dr. Pantel
Oberbürgermeister

L.S.

Anlagen b) – f) zur Vorhabenbeschreibung



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



Ansicht Marktsite o.M.



Variante Glasvitrine Perspektive Häusing o.M.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 4,0 Geschossflächenzahl
- 1,0 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H=17,90 Gebäudehöhe als Höchstmaß, Bezug: 4,00m über NN (EG-Fußboden)
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse und Höhen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

1. Vervielfältigungsvermerk	Kartengrundlage: Gemarkung, Flur, Oldenburg, 7	Maßstab: 1:1.000
Erklärungsvermerk:	Die Verwertung für nichtigen oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 8 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nr. 23/95 / AUK BEZ SCHL 34010	
2. Diesen Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulichen 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 Ortskarte ist einwandfrei möglich.	
Oldenburg (Oldb), den 05.06.2006	gez. Amth ... L.S.	
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18c wurde ausgefertigt von der Stadt Oldenburg (Oldb) - MWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 29121 Oldenburg	Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):	
Beauftragt: gez. Janssen	Fachstellenleiter: gez. Schuch	Amtsleiter: gez. Wichers
Geschlossen: gez. Heise	Oldenburg (Oldb), den 28.11.2004	
4. Der Verwaltungsbeschluss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 28.11.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.12.2004 ortsbekannt gemacht worden.	
gez. Dr. Pantel Stadtbürgermeister		
5. Der Verwaltungsbeschluss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 08.01.2006 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18c 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 ortsbekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 20.03.2006 bis 21.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Oldenburg (Oldb), den 21.04.2006		
gez. Dr. Pantel Stadtbürgermeister		
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18c wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Dabei wurde die Grundzüge der Planung nicht berührt.	Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 19.04.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	
Oldenburg (Oldb), den 20.04.2006		
gez. Dr. Pantel Stadtbürgermeister		
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 die Sitzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Oldenburg (Oldb), den 26.06.2006	
gez. Dr. Pantel Stadtbürgermeister		
8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 07.07.2006 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg bekannt gemacht worden.	Oldenburg (Oldb), den 07.07.2006	
gez. Naderl Unterschrift		

STADT OLDENBURG DER OBERBÜRGERMEISTER Amt 40 - Fachdienst für Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1:25.000



Rechtsverbindlich ab: 07.07.2006

VORHAIVENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 18c (Schlossplatz / Berliner Platz - BLB)

M. = 1 : 1000