

Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 a
(Schlossplatz/Berliner Platz -ECE)**

mit Aufhebung von örtlichen Bauvorschriften

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 a, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit der Aufhebung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

A – Textliche Festsetzungen

§ 1
Art der Nutzung

Zulässig sind:

1. Ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von max. 15.300 m². Davon darf die Verkaufsfläche für das Sortiment „Bekleidung, Wäsche“ nicht mehr als 8.500 m² betragen.
2. Wohnungen
3. Büros
4. Stellplätze und Garagen

Die innenliegenden Stellplätze im obersten Parkdeck sind anteilig zu überdecken (z.B. Pergolen, leichte Überdachung). Die Höhe der Überdeckungen darf die Brüstungshöhe der Parkdecks überschreiten.

Der hinter der Südfassade gelegene Teil des Einkaufszentrums muss anteilig gastronomische Nutzungen enthalten.

§ 2
Baulinien

1. Von der südlichen Baulinie zum Berliner Platz sind zwei Rücksprünge für Treppenhäuser von 2,50 bis 4,00 m Tiefe und 5,00 bis 8,00 m Breite vorzunehmen.
2. Eingangsbereiche können von der Baulinie mit einer Tiefe von 2,00 bis 5,00 m, einer Breite von 6,50 bis 7,00 m und einer Höhe von 8,50 bis 12,50 m-zurücktreten.

Das Öffnungsmaß des Eingangsbereiches zum Markt ist durch Gliederungselemente zu strukturieren.

§ 3

Eingänge

Betriebe, die an den Berliner Platz angrenzen, müssen über mindestens einen Eingang direkt von der Platzseite erschlossen werden.

§ 4

Geschossfläche

Die Flächen für Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen werden gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht berücksichtigt.

§ 5

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.

B – Vorhaben- und Erschließungsplan

Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan der Kommanditgesellschaft PANTA Neunundzwanzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG ist gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- a) Funktionspläne UG – 5. OG
- b) Schnitte
- c) Ansichten
- d) Projektbeschreibung

Vorhaben- und Erschließungsplan Teil e): Projektbeschreibung

Die Kommanditgesellschaft PANTA Neunundzwanzigste Grundstücksgesellschaft mbH. & Co., Hamburg, plant in Oldenburg den Bau des innerstädtischen Shopping-Centers mit einer Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandel von 15.300 qm.

Das Einkaufszentrum gestaltet sich als kreuzförmige Ladenstraße (Mall) über mehrere Etagen, deren Hauptlaufrichtung von Westen nach Osten eine Anbindung an den marktseitigen Bereich und die Poststraße sichert. Eine weitere Achse in Nord-Süd-Richtung ermöglicht eine Anbindung an den Berliner Platz mit Blickrichtung zum Schloss, an die Mühlenstraße und an Galeria Kaufhof. Weiterhin wird durch diese Achse eine Anbindung an eine geplante Ladenpassage in der Häusing (Vorhabenbezogener B-Plan 18 c) mit Verbindung zum Marktplatz gesichert.

In das Center werden ein Parkhaus mit ca. 480 Einstellplätzen und ca. 7 Maisonette-Wohnungen integriert. Zusammen mit weiteren Nutzungen für Dienstleistungen und Gastronomie, Lagerflächen und Flächen für die Mall, Technik, Erschließung und Anlieferung ergibt sich eine Geschossfläche von insgesamt etwa 36.000 qm (ohne Parken).

Der Gebäudekomplex des Einkaufszentrums ist als 5-geschossiger Baukörper mit Untergeschoss und Technikzentrale (teilweise als Staffelgeschoss) geplant. Auf den einzelnen Geschossebenen sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Untergeschoss :

- Einzelhandelsflächen, Gastronomie und Dienstleistungen inkl. Erschließung, Technik und Nebenraumflächen
- Verkehrsflächen inkl. Ver- / Entsorgung und Technik sowie Anlieferung
- Ladenstraße

Erdgeschoss:

- Einzelhandelsflächen/Gastronomie und Dienstleistungen inkl. Erschließung, Technik und Nebenraumflächen
- Verkehrsflächen inkl. Technik (Ein- und Ausfahrten)
- Ladenstraße
- Eingangsbereiche

1.Obergeschoss:

- Einzelhandelsflächen, Gastronomie und Dienstleistungen inkl. Erschließung, Technik, Lager und Nebenraumflächen
- Verkehrsflächen inkl. Technik
- Ladenstraße

2.Obergeschoss:

- Einzelhandelsflächen inkl. Erschließung und Technik
- Verkehrsflächen (Parkgeschoss) inkl. Technik und Erschließung
- Nebenraumflächen inkl. Technik, Erschließung und Lager
- Technikzentrale

3.Obergeschoss:

- Verkehrsflächen (Parkgeschoss) inkl. Technik und Erschließung
- Wohnflächen inkl. Erschließung und Dachterrassen
- Zugangshöfe
- Technikzentralen

4.Obergeschoss:

- Verkehrsflächen (Parkgeschoss) inkl. Technik und Erschließung
- Wohnflächen inkl. Erschließung und Dachterrassen
- Technikzentralen

5.Obergeschoss:

- Verkehrsflächen (Parkgeschoss) inkl. Technik und Erschließung
- Technikzentralen

Der Andienungsbereich und der Bereich für die Ver- und Entsorgung ist im Basement vorgesehen und wird über eine Rampe von der Mühlenstraße erschlossen. Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt über eine doppelgängige Wendelrampe (Spindel) über die Mühlenstraße, die Abfahrt erfolgt über die Poststraße.

Die Müllentsorgung erfolgt durch eine Sammelstelle im Basement, die Abfuhr erfolgt über die Rampe mit Anbindung zur Mühlenstraße.

Der Baukörper wird durch die verglaste Mall in einen Ost- und einen Westflügel geteilt und ist durch unterschiedliche Geschossigkeiten und Gebäudehöhen gegliedert. Im Westflügel ist im parallelen Anschluss an die Nord-Süd-Mall ein dreigeschossiger Teil mit einer Gebäudehöhe von 13,40 m vorgesehen. Der Anschlussbereich an die LzO (Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 18 b) und die Mall ist zweigeschossig mit einer Höhe von 10,30 m. Dieser Bereich zieht sich bis an die Marktseite fort, wo dann ein dreigeschossiger Bereich mit einer Gebäudehöhe von ca. 22 m anschließt. Im Anschluss an die BLB (Vorhabenbezogener B-Plan 18 c) erschließt sich ein schmaler eingeschossiger Bereich mit einer Höhe von 5,00 m. Ein fünfgeschossiges Bauteil mit einer Höhe von rd. 20,00 m nimmt die Haustechnik auf.

Im Ostflügel dominiert ein fünfgeschossiger Bereich, wobei die Höhen (Oberkante Parkdeck) aus Richtung Poststraße (23,00 m) in Richtung Berliner Platz (20,60 m) abfallen. Oberhalb des Parkdecks ist ein technischer Bereich mit einer Höhe von 25,80 m vorgesehen.

Daran schließt in Richtung Berliner Platz gestaffelt ein fünfgeschossiger und ein dreigeschossiger Bereich an. Durch diese Staffelung gliedert sich die dem Schloss und Berliner Platz gegenüberliegende Flucht horizontal in drei einzeln ablesbare Gebäudeabschnitte. Diese Abschnitte schließen mit einer Wandhöhe von ca. 13,60 m ab. Damit liegt diese erste, raumwirksame Kante deutlich unterhalb der Traufkante des Schlosses (ca. 16,00 m über Geländeoberkante GOK). Die dahinter liegende Fassadenebene schließt mit einer Dachkante von 18,80 m ab. Sie liegt damit deutlich unterhalb der Firsthöhe des Schlosses (ca. 24,35 m ü. GOK) und auch noch unterhalb der Knicklinie des Mansarddaches (ca. 21,40 m ü. GOK). Diese Kante läuft über die ganze Breite des Abschnittes durch und wird nur sparsam durch Einschnitte für Dachterrassen überlagert.

Die gestaffelte Höhenentwicklung der Fassade am Berliner Platz führt dazu, dass die höheren Baukörper (Parkhaus) und Technikgeschoss vom Schlossplatz und Berliner Platz nicht mehr wahrgenommen werden.

Der Gliederungseffekt an der zum Schloss ausgerichteten Fassade wird durch die Materialität der Fassaden unterstützt. Während sich die drei Gebäudeabschnitte der vorderen Flucht als massive Baukörper mit eingeschnittenen Fensteröffnungen darstellen, wird die hintere Ebene mit den zurück liegenden Fugen durch eine weitgehende Verwendung von Glaselementen stärker entmaterialisiert.

Entlang der Poststraße und der Mühlenstraße kehrt sich das Gliederungsprinzip um. Entsprechend der funktionalen Schichtung in die zwei Verkaufsgeschosse und die darüber liegenden Parkebenen ist hier die Fassade horizontal gegliedert. In den beiden unteren Geschossen setzt sich die Materialität und die Behandlung der in die Wand eingeschnittenen Öffnungen fort. Betont wird hier nur der östliche Eingang zum Shoppingcenter mit einer zweigeschossigen Öffnung. Die Parkgeschosse erhalten eine vorgehängte Fassade aus profiliertem Gussglas in unterschiedlichem Farbspektrum. Der Abstand der Profile ist variabel und ermöglicht den nötigen freien Querschnitt für die natürliche Belüftung des Parkhauses. Die eingeschränkte Transparenz der Glashülle ermöglicht eine natürliche Belüftung, verhindert aber eine Blendung durch das Fahrlicht der Autos und filtert den Einblick in das Parkhaus.

Oldenburg, den