

**B e s c h l u s s v o r l a g e****Vorlage-Nr.: 2010/029**

freigegeben am

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

**Datum: 01.02.2010****Aufstellung des VEP 8 - Oldenburger Str./Bahnhofstraße****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	16.02.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	02.03.2010	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf zur Aufstellung des VEP 8 wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**Sach- und Rechtslage:**

Der Verwaltungsausschuss hat am 01.12.2009 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 durchzuführen. Hierfür wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 8, Oldenburger Str./Bahnhofstraße aufgestellt.

Mit dem Investor und den von ihm beauftragten Planern sind zwischenzeitlich mehrere Gespräche geführt worden. Eine Abstimmung hinsichtlich der Architektur hat ebenfalls mit der Denkmalschutzbehörde stattgefunden. Der zu beplanende Bereich ist umgeben von verschiedensten Denkmälern (Sonnenuhr Bahnhofstraße 2, Denkmalsplatz 4, Denkmalsplatz, St.-Ulrichs-Kirche, Glockenturm, Pastoreigarten).

Unstrittig war bisher auch, dass die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 60 die Ausgangsbasis für den aufzustellenden VEP sein sollten. Hinsichtlich der Baumassenzahl ist bei den Änderungen zum B-Plan 60 bereits bei der LzO und dem Schlosscafé abgewichen worden. Diese Abweichungen begründen sich in dem Grundsatz, eine höhere Verdichtung im Ortskern zuzulassen. Bei dem B-Plan 60 handelt es sich zum größten Teil um ein Mischgebiet (Hof von Oldenburg = Sondergebiet).

B-Plan 60	GRZ = 0,4 (0,5)	GFZ = 0,8 (1,0)
Änderungsbereiche	GRZ = 0,5	GFZ = 1,0
SO Hotel	GRZ = 0,5	GFZ = 1,1
VEP 8	GRZ = 0,6	GFZ = 1,0
Höchstwerte MI	GRZ = 0,6	GFZ = 1,2

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen hat das Planungsbüro Diekmann & Mosebach einen Vorentwurf für den VEP 8 aufgestellt, der, ebenso wie der Freiflächenplan, als Anlage beigelegt ist.

Mit dem SO-Gebiet Hotel und dem VEP 8 werden sich in diesem Straßenabschnitt der Oldenburger Straße höher verdichtete Bereiche ergeben, die städtebaulich begründbar sind. Außerdem befindet sich beim Geschäftshaus „Alter Rasteder Hof“ ebenfalls ein Bereich mit höherer Verdichtung. Insgesamt ist allerdings festzustellen, dass sich der Investor sehr weitgehend an die Forderungen der Gemeinde gehalten hat. Dies betrifft indirekt auch die Anlegung von Stellplätzen, auch im Tiefgaragenbereich, sowie die Grünstrukturen auf dem Grundstück.

Weitere Erläuterungen werden in der Sitzung gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Verfahrens werden von dem Investor getragen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Allgemeine Beschreibung
- Anlage 2 – Berechnung der GRZ und GFZ, Nachweis der Stellplätze
- Anlage 3 – Anlass und Ziel der B-Planänderung
- Anlage 4 – Ansichten
- Anlage 5 – Freiflächenplan
- Anlage 6 – Grundriss EG
- Anlage 7 – Grundriss 1.OG
- Anlage 8 – Grundriss 2.OG
- Anlage 9 – Entwurf des VEP 8