

Begründung zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-421 (östlich
Brandenburger Straße)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-421 (östlich Brandenburger Straße) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Unterbringung weiterer Stellplätze für den erhöhten Stellplatzbedarf der Städtischen Kliniken geschaffen werden. Der z. Z. rechtsverbindliche Bebauungsplan S-421 trennt den westlichen Teil der Verlängerung Brandenburger Straße vom östlichen Bereich durch die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus einerseits und der Zweckbestimmung Schulzentrum mit Sport- und Freizeitanlagen andererseits. Aus diesem Grund ist ein Änderungsverfahren notwendig, um den Stellplatzbedarf für die Städtischen Kliniken auf der vorgesehenen Fläche östlich der Brandenburger Straße abzudecken.

Der Standort ist heute bereits zum Teil als Parkplatzfläche angelegt und wird künftig durch einen neu geplanten Stellplatz, der die Möglichkeit eines Parkbauerkes offenhält, ersetzt. Der Bereich soll an die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche der Brandenburger Straße angebunden werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der ehemalige Flächennutzungsplan 81 sowie der z. Z. gültige Flächennutzungsplan 96 der Stadt Oldenburg stellen den Bereich zwischen der Verlängerung der Brandenburger Straße und dem derzeitigen Siedlungsrand östlich der Straße An den Voßbergen als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dar. Nördlich und östlich des Planbereiches stellt der Flächennutzungsplan Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar.

Die vorgesehene Fläche für den geplanten Parkplatz liegt im seit dem 10.08.73 rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-421, der diesen Bereich als Sondergebietsfläche und Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule bzw. Sport- und Freizeitanlagen festsetzt.

Der westliche Bereich entlang der Verlängerung der Brandenburger Straße, die als Rad- und Fußweg weiter nach Norden bis zum Sperberweg geführt wird, ist im Bebauungsplan S-421 als Sondergebiet und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus festgesetzt. Im Anschluß hieran sind die westlichen Flächen als allgemeine Wohngebiete bis zur Straße An den Voßbergen festgesetzt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der vorgesehene Standort einer Erweiterung der geplanten Parkplatzflächen liegt nordöstlich der Städtischen Kliniken und südöstlich des Reha-Zentrums. Geprägt wird der Standort durch weiträumige Grün- und Sportflächen, die großmaßstäblichen Gebäude der Städtischen Kliniken und die Anlagen des Schulzentrums Kreyenbrück mit den dazugehörigen Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung S-421 selbst stellt sich weitgehend als Parkplatzfläche bzw. öffentliche Grünfläche mit Rad- und Fußwegenetz zum Schulzentrum Kreyenbrück dar. Entlang der Fuß- und Radwegeverbindung Ewigkeit und der Verlängerung Brandenburger Straße befinden sich alleeartig beidseitig bzw. einseitig Busch- und Strauchreihen sowie Baumbestände. Die vorhandenen Wasserzüge sollten, soweit möglich, als offene Grabenhaltung renaturiert bzw. naturnah gestaltet werden.

Bei der vorhandenen Grünlandfläche handelt es sich um eine höchstens einmal im Jahr gemähte hochstaudenreiche Brachfläche mit Wiesenkerbel, Hahnenfuß und Honiggras. Sie ist der zweiten Wertstufe innerhalb der sechsstufigen Wertskala von Bereichen mit allgemeiner bis zu Bereichen mit höchster Bedeutung für den Naturschutz zuzuordnen.

Im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage und entlang des vorhandenen Radweges sowie am Hallenbad befindet sich Baumbestand, bestehend aus noch überwiegend kleinwüchsigen Platanen, Eschen, Sumpfeichen u. a.; die vorhandenen Großweiden am östlichen Rand der geplanten Stellplatzanlage sind in besonderem Maße erhaltenswert. Die Grünfläche ist Bestandteil der das Schulzentrum umgebenden großräumigen Freianlagen, die multifunktional genutzt werden. Es handelt sich um die zentrale Sport- und Freizeitanlage Kreyenbrücks, die auch für die ruhige Naherholung von Bedeutung ist.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist es, die Voraussetzungen für die Realisierung einer Erweiterung des Stellplatzangebotes zu schaffen, um eine Beordnung der derzeitigen und künftigen Situation des ruhenden Verkehrs im Bereich der Sondergebietsnutzungen durch die Städtischen Kliniken, das Schulzentrum mit Freizeit- und Sportanlagen und dem Reha-Zentrum zu gewährleisten. Dementsprechend werden die Flächen des Geltungsbereiches nach wie vor als Sondergebiet und Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schulzentrum mit Sport- und Freizeitanlagen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie deren Nebenanlagen festgesetzt.

Im westlichen Bereich wird eine Teilfläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Zufahrt zum geplanten Stellplatz für den öffentlichen Pkw-Verkehr zu gewährleisten und den Bereich für die Schulbushaltestelle entsprechend südlich zu ermöglichen.

Das Maß der Nutzung ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-421 übernommen und mit den entsprechend gleichen Ausnutzungsziffern wie für den Bereich Krankenhaus (Klinik) bzw. Schulzentrum festgelegt.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch das Planverfahren zur Änderung der Art der Nutzung im wesentlichen nicht berührt. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes S-421 - geändert wird für die Art der Nutzung die Möglichkeit, Anlagen bzw. Nebenanlagen, die mit der Zweckbestimmung der Sondergebietsnutzung vereinbar sind, zuzulassen - ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Auf den Sondergebietsflächen wären auch nach dem derzeitigen rechtsgültigen Bebauungsplan S-421 weitere Baumaßnahmen möglich. Ein Teilbereich wird heute bereits als Parkplatzfläche genutzt und lediglich durch die Neuordnung der Stellplatzfläche ersetzt. Weiterhin wird die bestehende Rad- und Fußwegverbindung zum Schulzentrum für den Parkplatz geringfügig nach Nordosten versetzt angeordnet. Hierdurch ergibt sich eine geordnete Kreuzungssituation im Bereich der Verlängerung des Rad- und Fußweges von der Straße Ewigkeit.

3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

Das Bebauungsplangebiet wird als Sondergebiet für den Gemeinbedarf festgesetzt, wobei die Zweckbestimmungen der Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-421 maßgeblich sind. Neben den Zweckbestimmungen Schulzentrum mit Sport- und Freizeitanlagen sowie gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind insbesondere auch Anlagen bzw. Nebenanlagen, die mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbar sind, im Geltungsbereich der Änderung zulässig.

Ein Teilbereich wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der späteren Zufahrt in die Brandenburger Straße zu erweitern und eine geringfügige Verlegung der Schulbushaltestelle nach Süden im Einmündungsbereich der Dr.-Eden-Straße zu ermöglichen.

Die Ausnutzungsziffern zum Maß der Nutzung werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-421 übernommen und setzen für die Grundflächenzahl 0,4 und für die Baumassenzahl 5,0 fest. Für die Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um auch Gebäudelängen von mehr als 50,00 m Länge zu ermöglichen, die durch die bereits bestehenden Gebäudestrukturen der Sondergebietsnutzungen vorgegeben sind.

3.3 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes S-421 ergeben sich keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft als bisher zulässig. Da die bisherigen Festsetzungen, aufgrund derer Eingriffe zu erwarten sind, im wesentlichen unverändert übernommen werden und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege insoweit bereits den rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-421 als Grundlage haben. Es sind keine weitergehenden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für den Änderungsbereich im Bebauungsplanverfahren erforderlich, da auch nach den derzeitigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weitere Freizeit- bzw. Schulanlagen sowie Nebenanlagen möglich sind. Auf den vorhandenen Baumbestand südlich und östlich soll der geplante Parkplatz eingehen und diesen wenn möglich erhalten. Wo dies aus stellplatzorganisatorischen Gründen nicht möglich ist, sind entsprechende Ersatzpflanzungen im Bereich des umgelegten Rad- und Fußweges geplant.

Die vorhandene Baumgruppe (5 Bäume) am südlichen Rand des vorhandenen Parkplatzes wird nicht als erhaltenswerter Baumbestand im Bebauungsplan festgesetzt, um im Sinne einer möglichst flexiblen Nutzung der Fläche keine planungsrechtlich einschränkende Festsetzung zu erzielen, die nicht der Beschlußlage, nämlich der Option, hier später ein Parkbauwerk errichten zu können, der zuständigen Gremien entspricht. Der künftige Ausbauentwurf, in dem die Bäume berücksichtigt werden, stellt insoweit lediglich die Situation für den Parkplatzbau dar. Unabhängig von der Entscheidung über den Bau eines Parkplatzes oder Parkbauwerkes ist im Rahmen der konkreten Ausbauplanung auf den Erhalt der Baumgruppe hinzuwirken.

Als weitere minimierende Maßnahmen sollten die Parkplätze in wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Hierbei könnten u. a. Aqualitpflaster, Schotterrasen, breitfugig verlegtes Pflaster u. a. Materialien verwendet werden. Unter Umständen ist bei der Befestigung der Fahrgassen die Verwendung von wasserdurchlässigen Fugensteinen und/oder Ökodrännpflaster möglich.

Falls auf eine Beleuchtung der Stellplatzanlage nicht verzichtet werden kann, sollten hierfür Niederdruckdampflampen eingesetzt werden, um eine Straßenbeleuchtung mit weißem Licht zu vermeiden.

3.4 Erschließung

Der Geltungsbereich ist bis zur Wendestelle der Brandenburger Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die als Stichstraße ausgebaute Brandenburger Straße stellt unter anderem die Anbindung für die Erschließung des künftigen Parkplatzes sicher. Die Erschließung des Reha-Zentrums soll nördlich von der derzeitigen Wendestelle der Brandenburger Straße fortgeführt werden. Im Bereich der Einmündung der Dr.-Eden-Straße in die Brandenburger Straße ist ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Für die äußere Kfz-Erschließung des Bereiches Städtische Kliniken sind die Cloppenburgstraße und die Klingenbergstraße als Hauptverkehrsstraße vorgesehen. Als Hauptsammelfunktion im Erschließungssystem sind für die Verkehrsverteilung die Straßen An den Voßbergen und Brandenburger Straße anzusehen.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bedient den Bereich tangential durch die Linien 2, 3 und 15 an der Cloppenburgstraße und direkt durch die Haltestelle der Linie 12 in der Dr.-Eden-Straße.

Zu einem späteren Zeitpunkt ist unter Umständen die Schulbus-haltestelle in der Brandenburger Straße geringfügig nach Süden zu verlegen.

Durch die geplante Stellplatzanlage soll eine Entlastung für den ruhenden Verkehr und die derzeitige Situation innerhalb der Wohnbereiche bewirkt werden. Der Bedarf an weiteren Stellplätzen soll durch das geplante Parkplatzangebot mit abgedeckt werden. Hierbei sind die Fehlbedarfe der Städtischen Kliniken und die neu zu schaffenden Stellplätze für den Neubau des Reha-Zentrums bereits berücksichtigt. Die Erschließung ist allumfassend von der Verlängerung Brandenburger Straße aus geplant. Zur Erschließung im Individualverkehr (IV) wird die Straße Ewigkeit nicht mit herangezogen, die Verlängerung der Straße wird weiterhin als Rad- und Fußweg bis zur Verlängerung der Brandenburger Straße fortgeführt.

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom, Wasser und Gas ist sichergestellt.

In der Brandenburger Straße sind Versorgungsleitungen und Entsorgungskanäle (Schmutzwasser) vorhanden. Der Anschluß an die Kanalisation ist gegeben. Das abzuleitende Oberflächenwasser für die Stellplatzanlage kann in den nördlich vorhandenen offenen Graben abgeleitet werden, der in die Vorflut des Kreyenbrücker Wasserzuges mündet. Die Abfallbeseitigung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist gewährleistet.

Hinweislich ist nach Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und den zuständigen Fachämtern folgende Ausbauplanung vorgesehen:

Die Fahrgassen des Parkplatzes werden mit herkömmlichen Betonsteinpflastern (z. B. Rechteckpflaster 10,5/21/8 cm) befestigt. Die Stellplätze erhalten eine Befestigung aus Betonfugensteinen (Fugenbreite: 3 cm, Fugenmaterial: Splitt, begrünungsfähig). Der für den Fahrzeugüberhang in einer Breite von 0,70 m vorgesehene Teil der äußeren Stellplätze des Parkplatzes bleibt unbefestigt. Die äußeren Fahrspuren sowie die äußeren Stellplätze des Parkplatzes entwässern in die angrenzenden Grünflächen. Alle anderen Niederschlagsmengen, die vor Ort nicht zur Versickerung gebracht werden können, werden der Regenwasserrückhalteanlage zugeführt. Als Ausgleich für die Verrohrung des parallel zur Zufahrt der Reha-Klinik verlaufenden Wasserzuges wird das

nordöstlich geplante Regenrückhaltebecken naturnah, mit flachen Böschungsneigungen ausgebaut. Bei allen Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage soll eine mind. 16 m² große durchwurzelbare Fläche geschaffen werden. Zur Ausleuchtung der Parkplatzanlage sollen insektenfreundliche Natriumdampflampen eingesetzt werden.

Von den zuständigen Trägern öffentlicher Belange wird auf folgendes hingewiesen:

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Im Plangebiet befindet sich eine Gasdruckregelanlage der EWE Aktiengesellschaft. Durch das Plangebiet verlaufen daher eine Erdgas-Hochdruckleitung sowie Erdgas-Mitteldruckleitungen und Fernmeldekabel. Die Erdgas-Hochdruckleitung hat beiderseits der Rohrachse einen rechtlich gesicherten Schutzstreifen von 2,00 m. Ebenfalls durch das Plangebiet verlaufen entlang der Brandenburger Straße eine Trinkwasserleitung mit einem Rohrdurchmesser von 600 mm sowie Mittelspannungskabel. Der Leitungsverlauf ist nachrichtlich in der Planung gekennzeichnet. Bei allen Arbeiten in Leitungsnähe sind die zuständigen Bezirksmeistereien E und Gas Oldenburg-Süd zu informieren. Bauausführende Firmen haben sich über die Lage der Leitungen anhand aktueller Planunterlagen zu informieren.

4. Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches für die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-421 (östlich Brandenburger Straße) beträgt ca. 22 000 m².

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 19. Jan. 1999 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 19. Jan. 1999

