



Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes S-421 (Brandenburger Straße / Reha-Zentrum)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit: 17. Juli 2009



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	4
2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse	4
2.2 Örtliche Gegebenheiten	4
2.3 Natur und Landschaft	5
2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft	6
2.5 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes	8
3. Inhalt des Planes	9
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	9
3.2 Die weiteren Festsetzungen	11
3.3 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft	13
3.4 Erschließung	15
3.5 Grünflächen	17
4. Städtebauliche Daten	18
5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	18
6. Anhang: Grünordnerischer Begleitplan	19

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Reha-Zentrum und das Klinikum Oldenburg planen zukünftig weitere bauliche Maßnahmen zur fortwährenden Entwicklung von Krankenhaus- und Therapieeinrichtungen. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um dem zusätzlichen Bedarf dieser beiden Einrichtungen auch weiterhin in Bezug auf Entwicklungsperspektiven des Kliniksektors gerecht zu werden. Allein die baulichen Maßnahmen seit dem Jahre 2000 und bis hin zum Jahr 2008 zeigen deutlich das Erweiterungspotential des Klinikums und vorwiegend auch der Therapieeinrichtungen des Reha-Zentrums in Oldenburg auf. Hierdurch kann der Standort Oldenburg und das Klinikum, als derzeit größtem Arbeitgeber im Gesundheitswesen des Stadtgebietes, sowie die Versorgung für den Großraum und die benachbarten Gemeinden auf Dauer gesichert und ausgebaut werden.

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes S-421 für die vorgesehenen Flächen des Standortes unmittelbar rückwärtig des bestehenden Reha-Zentrums ist als Erweiterungsfläche notwendig, um konkret zusätzliche Klinikseinrichtungen im räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Funktionstrakt der physikalischen Therapie des jetzigen Reha-Standortes zu ermöglichen. Andere Standortalternativen sind aus diesem Grund auf weiter entfernt liegenden Flächen nicht möglich. In Ergänzung des vorhandenen Angebotes sollen zunächst zwei weitere mehrgeschossige Gebäudeteile mit Verbindungstrakten an das vorhandene Therapiezentrum angebunden werden. Anlass der Planung ist somit, dass der Bedarf an weiteren Klinikeinrichtungen kurzfristig gegeben ist, so dass die derzeit festgesetzte Zweckbestimmung als Gemeinbedarf für Schule, Sport- und Freizeitanlagen auf den vorhandenen Brachflächen zugunsten der Zweckbestimmung Klinikgebiet bzw. gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen aufgegeben werden soll. Die Festsetzung als Sondergebiet (SO) für den Gemeinbedarf soll für den nordöstlichen Teilbereich erhalten bleiben. Da lediglich die Zweckbestimmung der Sondergebietsfestsetzungen von Gemeinbedarf für Schule, Sport- und Freizeitanlagen in Gemeinbedarf für gesundheitliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen bzw. "Klinikgebiet" geändert wird, kann das Bauleitplanverfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung einer Erweiterungsfläche als Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet bzw. gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zu schaffen. Insofern ist für die Art der baulichen Nutzung lediglich die Änderung der Zweckbestimmung des bestehenden Sondergebietes 1 (SO 1) von Gemeinbedarf für Schule, Sport- und Freizeitanlagen in künftig Sondergebiet 2 (SO 2) für Klinikeinrichtungen vorgesehen. Des Weiteren sollen die bestehenden Grünbereiche in die Planung der Erweiterungsbauten soweit möglich integriert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit der Klarstellung und Verdeutlichung der Zweckbestimmungen der Sondergebietsnutzung und somit einer gesicherten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96) der Stadt Oldenburg ist das Plangebiet im Wesentlichen als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt. Im nördlichen Teil des Planbereiches stellt der FNP '96 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar. Eine Trennung der Zweckbestimmungen wird im Flächennutzungsplan nicht vorgenommen. Insoweit stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1996 den Zielen der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes S-421 nicht entgegen.

Im seit dem 10.08.1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-421 sind die Flächen des Geltungsbereiches für die Änderung als Sondergebiet (SO) und Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule, Freibad sowie Sport- und Freizeitanlagen festgesetzt. Der südwestliche Bereich der Flurgrundstücksparzellen 101/1, 101/2 und 101/3 im Geltungsbereich der Änderung Nr. 4 ist bereits als Sondergebiet (SO) und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus festgesetzt. Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft in nordsüdlicher Richtung entlang der Fuß- und Radwegeverbindung vom Sperberweg zur Brandenburger Straße eine Gas-Hochdruckleitung bzw. Erdgas-Mitteldruckleitung sowie eine Trinkwasserleitung. Des Weiteren sind Fernmeldekabel sowie Mittelspannungskabel in diesem Bereich vorhanden.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Ortsteils Kreyenbrück der Stadt Oldenburg. Der Änderungsbereich wird im Norden durch den Sperberweg und die Kindertagesstätte (Kita) Sperberweg, im Westen durch die Wohnbebauung der Robert-Koch-Straße und im Süden durch die bestehenden Gebäude und Anlagen des Reha-Zentrums begrenzt. Im Osten schließt sich hinter der bestehenden Rad- und Fußwegeverbindung die neue kinder- und jugendpsychiatrische Klinik an das Plangebiet an. Die Flächen des Änderungsbereiches selbst sind eingegrenzt durch die offenen Entwässerungsgräben im Westen und Norden der Wasserzüge Nr. 33 und 34 sowie des südöstlichen Zulaufgrabens zum Kreyenbrücker Wasserzug, der nach Nordosten verlaufend als Vorflut für dieses Gebiet anzusehen ist. Im Norden und Westen der bestehenden Brachfläche haben sich Baum- und Strauchgruppen über Jahre weiterentwickelt, wobei eine westliche Teilfläche um ca. 3,00 m erhöht liegt und eine Altlastenverdachtsfläche, vorwiegend aus Bauschutt und Resten einer Aschenbahn, als Aufschüttung birgt. Des Weiteren sind begrenzende Baumreihen zu den bestehenden Flächen als prägende Elemente anzusehen. Im östlichen Bereich der asphaltierten Fläche rückwärtig der Kita Sperberweg in nordsüdliche Richtung verlaufend sowie rückwärtig nördlich des bestehenden Therapietraktes des derzeitigen Reha-Zentrums sind Baumreihen vorhanden. Nach Nordosten schließt sich an das Plangebiet die ehemalige Mülldeponie Eidechsenstraße mit dem sie umgebenden

Grünzug und eine Kleingartenanlage an. Im Osten befindet sich die rad-/fußläufige Verbindung in Verlängerung der Brandenburger Straße und die sich im Bau befindliche Kinderpsychiatrie sowie im Süden die vorhandenen Gebäude der Reha-Klinik mit angrenzendem Parkgelände und dem Gelände des Klinikums sowie im Westen die Mehrfamilienhausbebauung an der Robert-Koch-Straße.

2.3 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich innerhalb der Landschaftseinheit "Oldenburger Moore", betroffen ist der im Landschaftsplan der Stadt Oldenburg dargestellte Funktionsraum 19 (Kreyenbrück-Mitte). Der Planungsraum kennzeichnet sich im Süden durch die vorhandenen Gebäude der Reha-Klinik, die von gärtnerisch angelegten Flächen, kleinflächigen Wegesystemen und in diese Außenanlagen integrierte Regenrückhalteanlagen umgeben sind. Parallel zur fußläufigen Straßenverlängerung Ewigkeit befindet sich zum Teil alter Baumbestand. Nördlich schließen sich ehemals als Grünland genutzte Flächen an, die jetzt brachgefallen sind. Im Zuge des Neubaus eines Gesundheits- und Sporttraktes wurden im Westen angrenzend an den vorhandenen Funktionstrakt bis auf zwei Eichen und eine Birke aktuell eine Reihe alter Eichen und Birken und eine Buche sowie ein ca. 8,00 m breiter Streifen aus Weiden entfernt. Des Weiteren ist ein Sukzessionswald aus Erlen, Weiden und Ahorn zu ca. 1/3 in Anspruch genommen worden. Dieser Flächenanteil befindet sich teilweise auf einem künstlich angelegten Hügel. Dieser Flächenanteil ist im Wesentlichen mit Bauschutt aufgeschüttet worden und beinhaltet eine ca. 30 Jahre alte Altlastenfläche. Westlich davon befindet sich eine asphaltierte Skaterfläche, die nach Osten durch eine Baumreihe aus vorrangig Birken und Weiden begrenzt ist. Diese Fläche liegt derzeit ebenfalls brach, da die Skaterfläche neben der Jugendfreizeitstätte Kreyenbrück neu errichtet wurde. Östlich dieser Fläche schließen sich die teilweise feuchten Grünlandbrachflächen des Plangebietes an. Auf diesen wesentlichen Planungsflächen hat sich im Laufe der Zeit punktuell die Begrünung weiterentwickelt und besteht derzeit aus Weidengebüschen und Gehölzbeständen aus Eichen und Traubeneichen, die von dichten Brombeergebüschen umgeben sind. Unmittelbar nördlich anschließend an den Funktionstrakt des Reha-Zentrums wurde vor Jahren ein naturnaher Regenrückhaltegraben angelegt. Parallel zum Sperberweg verläuft der Wasserzug Nr. 33, der in den Kreyenbrücker Wasserzug mündet. Ein weiterer Wasserzug Nr. 34 verläuft zwischen der Bebauung an der Robert-Koch-Straße und dem Klinikgelände. Dieser entwässert nach Westen in den Osternburger Kanal.

Aufgrund der Vielfältigkeit der Biotopstrukturen mit Gehölzgruppen, Einzelgehölzen, Brombeergebüschen und Grünlandbrachen unterschiedlicher Feuchtestufen kommt der Fläche eine besondere Bedeutung, insbesondere auch für eine artenreiche Fauna innerhalb des städtebaulich intensiv genutzten Stadtteils Kreyenbrück, zu. Die Brachfläche, die Gehölzbestände und die beiden Sukzessionsflächen stellen eine ökologische Vernetzungsstruktur zwischen den Grünanlagen des Klinikums und

der Reha-Klinik zu dem nördlich angrenzenden öffentlichen Grünzug der ehemaligen Deponie Eidechsenstraße dar.

Aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes und der Übergangsbereiche von Gehölzbeständen/offene Grünlandflächen/Brachflächen kann davon ausgegangen werden, dass der Planungsraum als Lebensraum für die Fauna von Bedeutung ist. Das zu erwartende faunistische Potential ist dem grünordnerischen Begleitplan zu entnehmen.

Das Plangebiet, als Teil einer zentralen Grünfläche innerhalb des dicht besiedelten Stadtteils Kreyenbrück, hat nicht nur für sportliche Zwecke und Freizeitnutzungen eine herausragende Bedeutung, sondern stellt sich auch hinsichtlich der Naherholung im Zusammenhang mit der südwestlich angrenzenden Reha-Klinik, dem südlich befindlichen Schulzentrum und der Jugend- und Freizeitstätte, den Freiflächen des Klinikums und dem Seniorenstift als eine der wichtigsten Freiflächen im Bereich Kreyenbrück dar, die sich um die ehemalige Deponie Eidechsenstraße gruppieren.

Die Beschreibung und Bewertung der naturschutzfachlichen Schutzgüter und die sich durch die geplanten Bauvorhaben ergebenden Auswirkungen sind dem grünordnerischen Begleitplan als Anhang dieser Begründung zum Bebauungsplanänderungsverfahren zu entnehmen.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan S-421 setzt bereits Sondergebiet für das Schulzentrum Kreyenbrück mit der Zweckbestimmung Gemeinbedarf für Schule, Sport- und Freizeitanlagen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) und einer Baumassenzahl von 5,0 (BMZ) fest. Durch die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes S-421 wird lediglich die Zweckbestimmung Klinikeinrichtungen geändert, so dass diesbezüglich weitestgehend keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet werden.

Zusätzliche Eingriffe ergeben sich ausschließlich im Rahmen der Festsetzung der Verkehrsfläche im östlichen Plangebiet. Die Änderung Nr. 3 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes S-421 setzt zurzeit innerhalb der neuen Verkehrsfläche Grünflächen (ca. 550 m² Scher- und Trittrassen und ca. 550 m² Grabenfläche) und am Grabenrand eine alte ortsbildprägende Eiche fest. Weiterhin werden für den vorzuhaltenden Wendehammer ca. 325 m² bisherige Baufläche als Verkehrsfläche überlagert.

Ausgehend von einer Straßenbreite von 4,50 m findet in der bisherigen Grünfläche eine Neuversiegelung von ca. 500 m² statt. Es wird dabei davon ausgegangen, dass der vorhandene Graben erhalten werden kann. In der neu als Verkehrsfläche festgesetzten ehemaligen Baufläche erhöht sich der Versiegelungsgrad von ursprünglich zulässigen 60 % (195 m²) auf jetzt zu erwartende 90 % (rd. ca. 300 m²). Darüber hinaus ist aufgrund der notwendigen Erschließung die durch die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes S-421 festgesetzte Eiche nicht zu erhalten. Der Ausgleichsbedarf bemisst sich nach dem verlorengehenden Grünvolu-

men. Ziel der Kompensation ist ein zeitnahe Ausgleich des Grünvolumens nach 10 Jahren durch Neupflanzungen von Bäumen als Hochstamm (Stammumfang 16/18 cm) oder Stammbusch. Bei einem hier überschlägig aus dem ermittelten Kronendurchmesser von 12,00 m, einer ermittelten Kronenhöhe von 7,00 m und einer geschätzten Kronendichte von 60 % ermittelten Grünvolumen von ca. 475 m³ beläuft sich der Kompensationsbedarf bei einer Kompensationsleistung von 33 m³ pro Baum auf ca. 14 neu zu pflanzende Bäume.

Die neu versiegelte Fläche und die ortsbildprägende Alteiche gehen dauerhaft als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die Versiegelung und mit dem Verlust der Eiche sind somit erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbunden. Es gelten die Maßgaben der Eingriffsregelung gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB).

Neben dem Eingriff in die ökologischen Funktionen wird in den Grünzug als Raum für die Naherholung eingegriffen. Es gehen potentielle Sport- und Freiflächen, die planungsrechtlich gesichert waren, für die öffentliche Nutzung verloren, das Landschaftsbild des Grünzuges wird für den Radfahrer und Fußgänger, der den Bereich als Wegeverbindung nutzt, durch die Errichtung von Gebäuden verändert.

Der Verursacher des Eingriffes in Natur und Landschaft ist gem. § 19 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Änderungsbereich vorgesehen:

- Gegenüber dem bisherigen Planungsstand wird ein Großteil des vorhandenen Gehölzbestandes durch Einzelfestsetzungen von Bäumen oder im Rahmen einer flächigen Festsetzung gesichert.
- Die Wasserzüge Nr. 33 und Nr. 34 und der Graben in der geplanten Verkehrsfläche werden erhalten. Soweit auf der nachgeordneten Umsetzungsebene Gräben beansprucht bzw. verändert werden, sind im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung/Bewilligung die Anforderungen zur Eingriffsregelung zu überprüfen.
- Zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des möglichen Vogelbrutgeschehens und der Jungenaufzucht ist die nicht vermeidbare Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.
- In der nachgeordneten Umsetzungsphase ist im Rahmen einer ökologischen Baubetreuung sicherzustellen, dass ggf. vorhandene Amphibien innerhalb des Einstaugewässers im südlichen Plangebiet gesichert werden.

Nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Für den Verlust der Alteiche sind 14 neue Laubbäume zu pflanzen. Die möglichen Pflanzstandorte sind dem anliegenden Freiflächenplan zum grünordnerischen Begleitplan zu entnehmen.
- Für die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen sind an anderer Stelle des Raumes Lebensraumqualitäten für Tiere und Pflanzen aufzuwerten. Dazu soll östlich des geplanten Vorhabens auf dem Flurstück 62/3, Flur 4, Gemarkung Osterburg, eine Teilfläche des ca. 40 Jahre alten Fichtenforstes in einer Größe von ca. 7 300 m² in einen standortgerechten Laubwald umgewandelt werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass nach den Maßgaben des Artenschutzes (siehe grünordnerischer Begleitplan) die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Die Belange des Artenschutzes sind dem grünordnerischen Begleitplan zu entnehmen.

Die Gegenüberstellung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen und der gebietsinternen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einem grünordnerischen Begleitplan verdeutlicht. Da die Maßnahmen innerhalb des eigentlichen Plangebietes nicht für eine vollständige inhaltliche Kompensation der Eingriffsflächen ausreichen, werden Ausgleichsmaßnahmen auch östlich des Plangebietes außerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches vorgesehen. Im Detail wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung der funktionale Ausgleich für die im Plangebiet erheblich beeinträchtigten Schutzgüter zu weiten Teilen gesichert. Außerhalb des Geltungsbereiches ist im unmittelbar benachbarten östlichen Bereich ein alter Fichtenforst für eine Kompensationsentwicklung vorgesehen und als Grünfläche und Maßnahmenfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 in dem benachbarten Bebauungsplangebiet festgelegt. In diesem Bereich soll inhaltlich der standortfremde Gehölzbestand sukzessive in einen standortgerechten Laubwald umgewandelt werden.

Mit der Durchführung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen und dem Erhalt von vorhandenem Baumbestand sowie der Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen und den Maßnahmen (Ersatzmaßnahmen) außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes S-421 können die Belange von Natur und Landschaft jedenfalls zu einem wesentlichen Teil innerhalb des Planungsprozesses berücksichtigt werden.

2.5 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes

Mit der Aufstellung der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes S-421 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Klinikgebiete im Gegensatz zur derzeitigen Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Schule, Freizeit und Sportanlagen geschaffen werden. In Ergänzung des

bestehenden Bebauungsplanes S-421, der bereits umfassende Flächen als Sondergebiete sowohl für Krankenhauseinrichtungen als auch für Schule, Freizeit und Grünanlagen festgesetzt hatte, werden mit der Änderung Nr. 4 die derzeit vorhandenen Brachflächen in ihrer Zweckbestimmung des Gemeinbedarfes hin zu Klinikgebiet geändert.

Dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben fällt nach § 3 Abs. 1 Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Zudem sind derzeit keine Anhaltspunkte für eine weitere gravierende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Bereiche durch das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes S-421 bis auf die bestehenden und planungsrechtlich gesicherten Nutzungen als Sondergebiet (SO) für den Gemeinbedarf gegeben.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes S-421 kann somit als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes und dessen Festsetzungsinhalte nicht berührt werden. Entsprechend wird von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes abgesehen.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, die Voraussetzung für weitere Entwicklungsperspektiven zur Realisierung künftiger Klinikeinrichtungen sowohl des Klinikums Oldenburg als auch des Reha-Zentrums zu schaffen, um den Bedarf auch für umliegende Gemeinden der Region Weser-Ems am Standort Oldenburg zu decken. Aus diesem Grund ist auf den wesentlichen Flächen der Bebauungsplanänderung die bisherige Sondergebietsfestsetzung als Gemeinbedarf für Schule, Sport- und Freizeitanlagen in seiner Zweckbestimmung zu ändern und als Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet bzw. gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festzusetzen. Da im Wesentlichen die Zweckbestimmung der Sondergebietsfestsetzung von Gemeinbedarf für Schule, Sport- und Freizeitanlagen in Gemeinbedarf für gesundheitliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen bzw. Klinikgebiete geändert wird, kann das Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche für die Zweckbestimmung "Klinikgebiet" bzw. gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen erfordert keine weitergehenden Lärmschutzansprüche zu Sportlärm, da der östlich benachbarte Sportanlagenbereich mit dem Neubau der kinder- und jugendpsychiatrischen Klinik und der entsprechenden Verlagerung des Sportplatzes weiteren Abstand erhalten hat. Insofern liegen diese lärmvorbelasteten Sportanlagenflächen östlich hinter dem Neubau der Kinder- und Jugendpsychiatrie. Diese Sportanlagenflächen haben somit keine Auswirkungen auf die geplante Ausweisung des Sondergebietes 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet bzw. ge-

sundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens Nr. 4 des Bebauungsplanes S-421 sollen neben der Festlegung des Geltungsbereiches vorwiegend textliche Festsetzungen zur Differenzierung der als Sondergebiet für Klinikgebiete ausgewiesenen Flächen in Form einer Konkretisierung vorgenommen werden. Durch die zusätzlichen textlichen Festsetzungen der Unterscheidung in Sondergebiet 1 und Sondergebiet 2 mit den bislang vorhandenen Nutzungsansprüchen bzw. den künftigen Zweckbestimmungen werden diese für eine geordnete Entwicklung der Gemeinbedarfseinrichtungen gesichert. Die Konkretisierung des § 1 des Satzungstextes legt für die Zweckbestimmungen einerseits die Flächen als Sondergebiet 1 (SO 1), für bestehende Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule, sozialen Zwecken dienende Einrichtungen bzw. Sport- und Freizeitanlagen sowie Grünanlagen fest. Zum anderen wird die wesentliche Fläche als Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet bzw. gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Es findet somit von Norden nach Süden vom Sperberweg ausgehend eine klare Gliederung der Flächenansprüche bis zum derzeit vorhandenen Reha-Zentrum statt. Daneben ist auf den Flächen für Klinikgebiete auch die Zweckbestimmung für Einrichtungen der hiermit verbundenen Forschung und Lehre zulässig. Dies u. a. auch um künftige Nutzungsansprüche in Bezug auf Aus- und Weiterbildung auszuweiten. Die im städtebaulichen Leitplan dargestellten Gebäudestrukturen einer so genannten "Kammlage" kommt einer abschnittswisen Herstellung von baulichen Anlagen und Einrichtungen auf diesem Sektor des Gesundheitswesens entgegen.

Mit der Änderung der Zweckbestimmung in vorwiegend Klinikgebiete wird somit für den wesentlichen Bereich des bestehenden Sondergebietes (SO) für den Gemeinbedarf die Zweckbestimmung geändert und ein neuer Nutzungsanspruch der bereits südlich vorhandenen Sondergebietsnutzung für Klinikeinrichtungen hergeleitet. Die entgegenstehenden Belange einer Erhaltung der vorhandenen Grün- bzw. Brachfläche insgesamt sowie der Veränderung des Ortsbildes durch bauliche Anlagen sollen durch Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches minimiert bzw. ausgeglichen werden. Die aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvollen anteiligen Grünbereiche der nordwestlichen und nördlichen Gehölzbestände sowie der Baum- und Strauchreihen, vorwiegend im mittleren Teil der Fläche und der südlichen Begrenzung zum vorhandenen Therapietrakt des Reha-Zentrums, werden weitestgehend als Erhaltungsflächen in den Planungsprozess integriert und entsprechend festgesetzt. Die vorhandenen Gräben entlang der Grundstücksgrenzen sollen vorwiegend für die Wasserzüge im Westen und Norden entlang des Sperberweges erhalten werden. Der westliche Wasserzug Nr. 33 wird als bestehende Grabenhaltung in den Geltungsbereich nachrichtlich übernommen. Die vorhandenen Zufahrten zur Erschließung dieses künftigen Klinikgebietes werden auf den hierfür bestehenden Flächenanteilen genutzt.

Einhergehend mit den Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft, die mit der Änderung der Zweckbestimmung realistischerweise nicht vermeidbar sind, soll als Ausgleich eine Fläche des vorhandenen Nadelgehölzes östlich des Geltungsbereiches nach und nach in einen standortgerechten Laubwald umgewandelt werden. Diese Teilfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird mit der textlichen Festsetzung § 3 Abs. 2 als externe Kompensationsfläche des Flurstückes 62/3, Flur 4, Gemarkung Osternburg, genannt und ist im Flächennutzungsplan bereits als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt sowie gleichzeitig in der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes S-421 zum Teil festgesetzt und gesichert. Mit den hier genannten Maßnahmen kann ein Ausgleich des Eingriffes, über das Maß hinausgehend, welches als festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, sozialen Zwecken dienende Einrichtungen bzw. Sport- und Freizeitanlagen sowie öffentliche Grünanlagen hätte versiegelt werden können, für die weitergehende Versiegelung mit baulichen Anlagen vorgenommen werden. Die Zuordnungsfestsetzung § 3 Abs. 3 beruht einerseits auf der Verpflichtung des Klinikums sowie des Beschlusses des Rates zur Kompensation von Eingriffen auf öffentlichen Flächen (hier: Verkehrsflächen). Die mit der Planung einer Sondergebietsfläche 2 (SO 2) für vorwiegend bauliche Anlagen des Klinikums Oldenburg bzw. des Reha-Zentrums an diesem Standort entgegenstehenden Belange werden durch die Vorkehrungen und Maßnahmen in planungsrechtlichem Umfang somit berücksichtigt, so dass ein Ausgleich des real stattfindenden Eingriffes gewährleistet werden kann. Weitergehende Belange werden gegenüber dem öffentlichen Interesse dieser aus sozialen und wirtschaftlichen Aspekten notwendigen Erweiterungsflächen für Klinikgebiete und somit den Belangen der Bereitstellung einer Sondergebietsfläche 2 (SO 2) für gesundheitliche Zwecke dienenden Gebäude und Einrichtungen bzw. Klinikeinrichtungen zurückgestellt.

Da der Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96) die Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule und Krankenhaus darstellt, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da der Flächennutzungsplan keine Unterscheidung bzw. räumliche Abgrenzung der Zweckbestimmungen vornimmt. Da auch östlich bereits geänderte Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus vorhanden sind und die südlichen Teilflächen mit dem Reha-Zentrum nahezu komplett überbaut sind, kann die Entwicklung des jetzigen Änderungsbereiches aus dem vorbereitenden Bauleitplan für das verbindliche Änderungsverfahren Nr. 4 des Bebauungsplanes S-421 als gesichert angenommen werden.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

In den beiden Sondergebieten 1 und 2 sind alle zweckgebundenen Einrichtungen für den Gemeinbedarf bzw. das Klinikgebiet einschl. der mit der Zweckbestimmung verbundenen Nebenanlagen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das nördliche Sondergebiet 1 (SO 1) entlang des Sperberweges aus den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes S-421 übernommen, so dass hier keine Änderungen der bestehenden Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung zu erwarten sind. Das Maß der baulichen Nutzung für die wesentlichen Flächen des Änderungsbereiches, bezogen auf das Sondergebiet 2 (SO 2), wird in erster Linie durch das vorhandene Klinikum und das Reha-Zentrum bestimmt. Des Weiteren gibt der bestehende Bebauungsplan S-421 bereits das Maß der baulichen Nutzung auch für das südlich schon bestehende Sondergebiet sowohl des Klinikgebietes als auch des Schulzentrums Kreyenbrück vor. Das Maß der baulichen Nutzung soll unverändert für die Grundflächenzahl mit 0,4 (GRZ) und für die Baumasse mit der Baumassenzahl 5,0 (BMZ) im gesamten Bebauungsplanänderungsbereich festgesetzt bleiben. Hieraus begründet sich zum wesentlichen Teil auch die Verfahrensabwicklung der Bebauungsplanänderung Nr. 4 nach § 13 BauGB für das vereinfachte Verfahren. Da zukünftig bereits Erweiterungen der Reha-Klinik konkret für einen Bauabschnitt mit einem zusätzlichen Bettentrakt geplant sind und das bisherige Reha-Zentrum viergeschossige Bauteile aufweist, soll für diesen Bereich des Sondergebietes 2 (SO 2) zusätzlich eine Geschossigkeit mit max. vier Vollgeschossen (IV-Vollgeschosse) festgesetzt werden. Diese geplante Höhenentwicklung begründet sich auch aus den westlich hiervon bestehenden Wohngebieten mit drei- bzw. viergeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Die geplanten baulichen Anlagen im Sondergebiet sind im Sinne der Baunutzungsverordnung weder der offenen noch einer geschlossenen Bauweise zuzuordnen. Die Bestimmungen der Bauweise für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken soll, wie für die anderen angrenzenden Sondergebiete auch, als abweichende Bauweise festgelegt werden, um eine flexible Anordnung der Baukörper zu ermöglichen und Gebäude mit über 50,00 m Länge zuzulassen. Dieses um so mehr, als in den benachbarten Sondergebieten bereits solche Gebäudestrukturen vorgegeben sind.

Aus vorwiegend funktionalen Zusammenhängen ist es erforderlich, auf der gesamten Sondergebietsfläche für das Klinikgebiet auch überbaubare Flächen zusammenhängend festzusetzen, um die Möglichkeit zur Errichtung der Zweckbauten für den Krankenhausbau flexibel sicherzustellen. Die nicht überbaubaren Flächenanteile beinhalten zum einen die vorhandenen abschnittsweise zu erhaltenden Baumreihen und zum anderen die östlichen Teilbereiche zur Unterbringung der notwendigen Nebenanlagen bzw. Regenrückhaltemaßnahmen. Die Festlegung und Trennung von nicht überbaubaren und überbaubaren Flächen geht einher mit der flächigen Erhaltungsfestsetzung für die wesentlichen bestehenden Grün- und Gehölzbereiche, um deren Schutzanspruch zu gewährleisten. Des Weiteren werden im westlichen Teil und rückwärtig zur bestehenden Kindertagesstätte Sperberweg sowie östlich dieser Kindertagesstätte Teilbereiche als private und öffentliche Grünfläche festgesetzt, um einen notwendige Pufferzone zur bestehenden Wohngebietsnutzung bzw. Ge-

meinbedarfsnutzung der vorwiegend schulischen und sozialen Einrichtungen zu schaffen.

Ein Teilbereich der Verlängerung der Brandenburger Straße ist bereits als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Reha-Erschließung" und "Erschließung der kinder- und jugendpsychiatrischen Klinik" festgesetzt, um die gesicherte Erschließung zu diesen Sondergebietsnutzungen zu gewährleisten. Für die Kinder- und Jugendpsychiatrie werden die beiden bestehenden Zufahrtsmöglichkeiten der vormals vorhandenen Sportanlagenfläche für die zukünftige Anbindung dieses Klinikgrundstückes genutzt, um den bestehenden Zulaufgraben zum Kreyenbrücker Wasserzug nicht erneut auf dieser östlichen Seite zu verrohren. Für die neuerliche Anbindung der jetzigen Erweiterungsflächen des Sondergebietes für das Reha-Zentrum bzw. das Klinikum Oldenburg ist eine erneute Verlängerung der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Reha-Erschließung" notwendig. Dieser Flächenabschnitt wird entsprechend mit einer Wendefläche auf dem zukünftigen Klinikgelände vor der Einmündung in den Sperberweg festgelegt und mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Diese geplante Verkehrsfläche soll ebenfalls nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion erhalten, da die notwendigen Stellplätze auf der bestehenden zentralen Anlage, je nach Bedarf auch als Palette und in zumutbarer Entfernung, hergestellt werden sollen.

Die Festsetzung zur Baumanpflanzung pro fünf Stellplätze dient dem Ausgleich der hierfür notwendigen Versiegelung von Parkplatzflächen.

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 waren. Obwohl durch die Planungsabsicht in Natur und Landschaft eingegriffen wird und massive bauliche Anlagen erstellt werden sollen sowie sich insgesamt der Versiegelungsgrad der bislang vorhandenen Freiflächen bzw. Brachflächen erhöhen wird, ist mit der bestehenden Festsetzung als Sondergebiet (SO) für den Gemeinbedarf des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes S-421 auch für weitere bauliche Anlagen in einem nicht erheblichen Umfang eine planungsrechtliche Umsetzung vorbereitet worden. Insofern ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen, da das bestehende Planungsrecht auch die Umsetzung von umfangreichen baulichen Anlagen und Versiegelungen ermöglicht hätte. Es sind keine weitergehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Änderungsbereich im Bebauungsplanverfahren erforderlich, da auch nach den derzeitigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes S-421 weitere Freizeit- bzw. Schulanlagen sowie Nebenanlagen in Form von baulichen Anlagen möglich sind. Des Weiteren ist mit der Planaufstellung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren keine Eingriffsbilanzierung im herkömmlichen Sinne eines Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Dennoch soll der funktionale Ausgleich

für die im Plangebiet erheblichen Beeinträchtigungen der langjährig vorhandenen Brachfläche sichergestellt werden. Da auch im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung noch Freiflächen zur Verfügung stehen werden, bietet sich eine Minimierung und somit ein Ausgleich der tatsächlichen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches an. Hierzu dient u. a. auch die Fläche östlich der Kindertagesstätte Sperberweg, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Ebenfalls wird ein Streifen entlang der Südseite der Kindertagesstätte als Puffer zum späteren Sondergebiet 2 (SO 2) für Klinikeinrichtungen als private Grünfläche festgelegt. Im westlichen Teilbereich wird zusätzlich ein ca. 12,50 m breiter Streifen mit vorhandenem Baumbestand als private Grünfläche festgesetzt und als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen umgrenzt. Dieser Flächenanteil gilt auch als Schutzstreifen für den vorhandenen westlichen Wasserzug entlang der Geltungsbereichsgrenze.

Außerdem wird eine Teilfläche über die textliche Festsetzung § 3 als Ersatzmaßnahme in unmittelbarer Nachbarschaft vorgesehen und kann als Ersatzmaßnahmenfläche den inhaltlichen Ausgleich des tatsächlichen Eingriffes in Natur und Landschaft ermöglichen.

Belange und Ziele des Artenschutzes

Gem. § 42 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern sie untersagen konkrete Handlungen auf der Umsetzungsebene. Dennoch ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern. Gem. § 42 Abs. 5 BNatSchG sind bei durch die Bauleitplanung zulässigen Eingriffen die besonders geschützten Arten pauschal von den Verböten gem. § 42 BNatSchG ausgenommen. Dies gilt auch für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung von Teilen des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von Betroffenheiten allgemein verbreiteter und wenig empfindlicher Vogelarten der Siedlungen und Siedlungsgehölze auszugehen. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um dies zu unterstützen, wird östlich des Plangebietes der bisherige Fichtenforst in einen naturnahen Laubwaldbestand umgewandelt (siehe oben Ausgleichsmaßnahmen). Damit ist sichergestellt, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 42 BNatSchG verstoßen wird. Über den bauzeitlichen Aspekt und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen hinaus sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz zu erwarten und es liegen keine artenschutz-

rechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Die Belange und Ziele des Artenschutzes sind im Detail dem grünordnerischen Begleitplan im Anhang zu entnehmen.

3.4 Erschließung

Die geplanten Bauflächen für die im Änderungsbereich Nr. 4 liegenden Sondergebietsflächen werden verkehrstechnisch an die Verlängerung der Brandenburger Straße angebunden. Dieser Teil der bestehenden Verkehrsfläche dient derzeit mit der besonderen Zweckbestimmung Reha-Erschließung zur Anbindung des Parkplatzes und der Vorfahrt des Reha-Zentrums im Haupteingangsbereich. Mit der Änderung Nr. 3 für den östlichen Neubau der Kinder- und Jugendpsychiatrie ist dieser Teilabschnitt der Erschließung bereits um ca. 60,00 m zu verlängern und planungsrechtlich als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Reha-Erschließung gesichert worden.

Um die Erschließung für die geplante Zweckbestimmung als "Klinik-Gebiet" für den nordwestlichen rückwärtigen Teilbereich des Änderungsbereiches Nr. 4 zu sichern, ist eine erneute Verlängerung dieser Erschließung um ca. 90,00 m notwendig. Zurzeit ist dieser Teilabschnitt die von Norden nach Süden verlaufende Rad- und Fußwegeverbindung vom Sperberweg zur Brandenburger Straße. Auf der westlichen Seite befindet sich neben dem wegebegleitenden Verkehrsgrün auch ein offener Entwässerungsgraben. Die östlich der Wegeverbindung im Wesentlichen als Grabenböschung für den Zulaufgraben zum Kreyenbrücker Wasserzug vorhandenen Rasenflächen sind für die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich umzubauen. Der Ausbau dieser Verkehrsfläche soll dem Prinzip der Trennung des eigenständigen Rad-/Fußweges von der eigentlichen Fahrbahn zur öffentlichen Erschließung der Erweiterungsfläche Reha-Zentrum, wie im südlichen Bereich entlang der Parkplatzfläche bereits hergestellt, folgen. Hier kann bei Aufgabe des Trennungsprinzips auch als Mischungsprinzip eine Verkehrsfläche mit einer Mindestbreite von 5,50 m erforderlich werden. Im Bereich des Einzelbaumes kann eine Einrichtung einer Engstelle zur möglichen Erhaltung vorgesehen werden. Der Geltungsbereich ist aber nicht einheitlich mit Planungs- bzw. Bauabschnitten für dieses Klinik-Gebiet herstellbar und wird sicher erst Zug um Zug mit einer Bebauung versehen werden, so dass mit einem sofortigen Umbau der Verkehrsfläche nicht unbedingt zu rechnen ist. Vielmehr könnte ein erster Bauabschnitt der Reha-Erweiterung für zunächst einen Bettentrakt auch über das eigentliche Reha-Grundstück erfolgen.

Es ist mit einer geringen Zunahme der Verkehrsbewegungen zur Anbindung durch den Zielverkehr für Anlieferung, Besucher etc. zu rechnen. Nicht jedoch mit einer Erhöhung der Stellplatzflächen auf den Erweiterungsflächen dieses Sondergebietes 2 (SO 2) in Form von Parkplatzanlagen, da diese mit der textlichen Festsetzung § 2 Abs. 1 für diese Zweckbestimmung des Klinik-Gebietes nur in Geschossen unterhalb der

Geländeoberfläche zugelassen werden. Dies insbesondere auch, weil in diesem rückwärtigen Bereich nicht erneut größere Stellplatzanlagen in der Fläche hergestellt werden sollen. Ausnahmsweise ist für die Anzahl von 20 Stellplätzen im östlichen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Wendefläche der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche im Sinne eines Kurzzeitparkens ein geringes Angebot an Stellplätzen möglich. Alternativ soll das Stellplatzangebot auf dem naheliegenden Parkplatz, der seitens des Klinikums Oldenburg gGmbH zurzeit bewirtschaftet wird, nachgewiesen werden. Dieses Flurgrundstück 87/36, Flur 4, Gemarkung Osterburg, kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Änderung Nr. 2 S-421 als Parkdeck (Parkpalette) weiter ausgebaut werden und somit in räumlicher Nähe den Stellplatznachweis für zukünftige Bauvorhaben im Zuge des jeweiligen Baufortschrittes abdecken. Eine ordnungsgemäße Abwicklung des ruhenden Verkehrs kann somit aus planungsrechtlicher Sicht für den geplanten Erweiterungsbereich des Sondergebietes 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung Klinik-Gebiet alternativ gewährleistet werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas kann sichergestellt werden.

Zur Entsorgung des Schmutzwassers ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger etwa mittig in die Bauflächen des Sondergebietes 2 (SO 2) hineinzulegen und im Norden bis zum Anschlusskanal des Sperberweges für die Schmutzwasserentsorgung festzusetzen. Die zu erstellenden Hausanschlüsse (ggf. Pumpwerk, Steuerung, Druckrohrleitungen usw.) der geplanten Klinik-Einrichtungen und sonstigen baulichen Anlagen sind vom Veranlasser zu bauen, zu betreiben und ggf. zu erneuern.

Die vorhandenen Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung obliegen lt. dem zuständigen Wasserverband Hunte-Wasseracht in diesem Bereich der Stadt Oldenburg bzw. den Kliniken selbst. Für die Herstellung der notwendigen Regenrückhaltebecken (RRB) im östlichen Bereich des Plangebietes wird ein Entwässerungsplan als Fachplanung erstellt. Die Beordnung und Unterhaltung der Oberflächenentwässerung ist vom Veranlasser auf der Baugebietsfläche durchzuführen. Gemäß dem Nds. Wassergesetz (NWG) sind anstelle der Gemeinden die Grundstückseigentümer zur Regelung der Oberflächenentwässerung verpflichtet. Ein kontinuierlicher Abfluss kann durch die oben genannten Maßnahmen in die nächste Vorflut, hier den Zulaufgraben zum Kreyenbrücker Wasserzug im Osten des Plangebietes, gewährleistet werden. Die Ableitung des Schmutzwassers ist, wie oben beschrieben, zum nächstgelegenen Anschluss am Sperberweg vorgesehen.

In der Verlängerung Brandenburger Straße und am Sperberweg liegt eine Gas-Hochdruckleitung. Anpflanzungen und Überbauungen im Schutzstreifen beidseitig je 4,00 m der Leitungssachse sind mit dem Betreiber der Leitungen vor Beginn der Maßnahmen abzusprechen.

Das Plangebiet wird durch die Haltestellen "Klinikum Oldenburg" bzw. "Brandenburger Straße" über das ÖPNV-Netz durch die Linie 312 der VWG erschlossen. Die Linie verbindet das Planungsgebiet regelmäßig mit dem Stadtzentrum von Oldenburg bzw. mit dem Oldenburger Hauptbahnhof.

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

3.5 Grünflächen

Die bestehenden Grünflächen entlang der Rad- und Fußwegeverbindungen im Osten und Norden des Plangebietes dienen als Begleitgrün und der Unterbringung der offenen Grabenhaltungen des Wasserzuges Nr. 34 am Sperberweg und des Zulaufgrabens zum Kreyenbrücker Wasserzug selbst und sind für die Unterbringung der Oberflächenentwässerung notwendige Böschungstreifen. Des Weiteren dienen diese Bereiche dem Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen sowie der Sicherung des Landschafts- und Ortsbildes. Mit Ausnahme des nicht festgesetzten Einzelbaumes innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich zur Erschließung des Erweiterungsbereiches Reha-Zentrum werden die vorhandenen Bäume sowie die Gehölzbestände weitestgehend festgesetzt. Die östliche Teilfläche des Nadelgehölzes wird als externe Kompensationsmaßnahme und somit als Ersatz für den zu erwartenden Eingriff auf der Planungsfläche selbst im Rahmen der textlichen Festsetzungen § 3 Abs. 2 festgesetzt und steht als Ersatzmaßnahme auf dem städtischen Flurgrundstück 62/3, Flur 4, Gemarkung Osternburg, hierfür auch zur Verfügung. Diese Teilfläche ist als Ausgleichsfläche mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Grünfläche bereits in der Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 des FNP '96 der Stadt Oldenburg festgelegt.

Die privaten vorhandenen Grünflächen- und Gehölzbestände werden über die Erhaltungsfestsetzung für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen ausreichend auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes 2 (SO 2) gesichert. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die in der Planzeichnung zu kennzeichnen ist. Es handelt sich um eine (vorwiegend unbelastete) ca. 30 Jahre alte Bauschuttalagerung als Ziegelbruch mit Eintrag von Material einer ehemaligen Laufbahn (Aschenbahn).

Eine darüber liegende Schotterschicht wurde auf PAK und Schwermetalle untersucht. Aufgrund erhöhter Schwermetallgehalte ist diese Schicht nach den Zuordnungsklassen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall von 1994 als > Z 1.2 einzustufen. Böden der Zuordnungsklasse > Z 1.2 und < Z 2 mit mineralischen Fremdbestandteilen können unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen als Tragschicht unter wasserundurchlässiger Deckschicht (Beton, Asphalt, Pflaster), als ge-

bundene Tragschicht unter wenig durchlässiger Deckschicht (Pflasterplatten) oder auch als Lärmschutzwahl mit darüber liegender Rekultivierungsschicht eingebaut werden. Der Abstand zum Grundwasser sollte mind. 1,00 m betragen. Der Grundwasserabstand über NN (Normal Null) beträgt auf dem oben genannten Grundstück 1,80 - 2,00 m. Wenn kein Einbau auf dem Grundstück vorgesehen ist, ist das Material nach LAGA einer Fachfirma zur Verwertung oder Entsorgung anzudienen.

Lediglich im östlichen Geltungsbereich wird ein Teilbereich hiervon als private Grünfläche festgesetzt, um dem dort vorhandenen Wasserzug einen notwendigen Pufferstreifen zur künftigen Bebauung zu ermöglichen. Im nördlichen mittigen Teilbereich des Sondergebietes 1 (SO 1) ist der vorhandene Grünbereich als öffentliche Grünfläche und Erhaltungsfläche für Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen festgesetzt worden, um den dort vorhandenen, teilweise wertvollen Gehölzbestand zu schützen.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße insgesamt:	ca. 25 650 m ²	100,0 %
Sondergebietsflächen 1 (SO 1):	ca. 1 600 m ²	6,2 %
Sondergebietsflächen 2 (SO 2):	ca. 16 250 m ²	63,3 %
Verkehrsflächen öffentlich:	ca. 4 450 m ²	17,3 %
Grünflächen öffentlich:	ca. 1 850 m ²	7,2 %
Grünflächen privat:	ca. 1 500 m ²	6,0 %

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Die anteilige öffentliche Erschließung für das ca. 105,00 m geplante Teilstück der künftigen Anbindung von dem derzeit bestehende Zufahrtsbereich des Reha-Zentrums bzw. der sich im Bau befindlichen kinder- und jugendpsychiatrischen Klinik wird für die geplanten Bauvorhaben des Erweiterungsbereiches als Straßenverkehrsfläche notwendig. Dieser Abschnitt dient ausschließlich der Anbindung dieser Klinikneubauten und stellt somit die einzige öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung dieser Sondergebietsnutzung dar. Zur Unterhaltung dieser Zuwegung ist möglicherweise auch eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Betreiber dieser Erweiterungsflächen, dem Klinikum Oldenburg gGmbH und der Stadt Oldenburg mindestens für den Ausbau der Wendefläche innerhalb des derzeitigen Flurgrundstückes für das Sondergebiet 2 (SO 2) zu schließen. Kosten für diese Erschließungsmaßnahmen sind für die Stadt Oldenburg dementsprechend zunächst nicht zu erwarten. Zumal auch in der Bauphase die Möglichkeit besteht, über das vorhandene Grundstück des Reha-Zentrums eine Baustraße in den geplanten Erweiterungsbereich hinein zu führen und die geplante öffentliche Verkehrsfläche zu einem späteren Zeitpunkt herzustellen.

Weitere Maßnahmen zur Planverwirklichung sind die Bereitstellung und die Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen. Hierzu wird nur eine Verpflichtungserklärung seitens des Klinikums Oldenburg angestrebt werden, um die Kosten der Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz einschl. der Bereitstellung der anteiligen Flächen zu übernehmen. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Oldenburg und wird planungsrechtlich durch die textliche Festsetzung § 3 Abs. 2 der Bebauungsplanänderung Nr. 4 entsprechend festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt, so dass die Durchführung der Maßnahmen als gesichert angesehen werden können.

6. Anhang: Grünordnerischer Begleitplan

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 25.05.2009 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 24. JUNI 2009


Oberbürgermeister

