



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 (Fachklinik Weser-Ems)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit: 28.08.2015



Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	4
2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.2 Örtliche Gegebenheiten	5
2.3 Lärmimmissionen	5
2.4 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft	8
2.5 Eingriffe in Natur und Landschaft	9
2.6 Artenschutz	9
2.7 Umweltbericht (Zusammenfassung)	14
3. Inhalt des Planes	14
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	14
3.2 Vorhaben	15
3.3 Die weiteren Festsetzungen	17
3.4 Berücksichtigung von Natur und Landschaft	20
3.5 Erschließung	21
3.6 Bodenschutz/Kampfmittel	22
3.7 Immissionsschutz	23
3.8 Entwässerung	24
4. Städtebauliche Daten	25
5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	25
6. Umweltbericht	26
6.1 Einleitung	26
6.2 Beschreibung und Umfang des Planvorhabens/Angaben zum Standort	26
6.3 Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen und Fachgesetze	26
6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
6.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte	28
6.6 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	46
6.7 Vermeidung/Minimierung/Ausgleich	47
6.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
6.9 Zusätzliche Angaben	49
6.10 Zusammenfassung	50
6.11 Quellenverzeichnis	50

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Diakonische Werk der Ev.-luth. Kirche in Oldenburg e. V. plant im Stadtteil Kreyenbrück auf der Parkplatzfläche des ehemaligen AEG-Werkes die Errichtung der Fachklinik Weser-Ems sowie weiterer Einrichtungen aus dem Gesundheitswesen auf dem Nachbargrundstück, die die Fachklinik in ihrer Nutzung ergänzen.

Städtebauliches Ziel für den in unmittelbarer Nähe des Klinikums Oldenburg gelegenen gesamten Bereich des ehemaligen AEG-Werkes ist gemäß dem Impulsplan 02 im Stadtentwicklungsprogramm (step2025) die Entwicklung eines Gesundheitsquartiers. In Verbindung mit den Oldenburger Hochschulen und dem Klinikverbund Oldenburg soll hier ein Quartier mit medizinischen Dienstleistungen und angewandten Forschungseinrichtungen aus dem Bereich der Biowissenschaften (Life Sciences), Rehabilitationseinrichtungen, ergänzenden gesundheitsorientierten Angeboten sowie Wohnnutzungen und Versorgungseinrichtungen entstehen. Es ist innerhalb des Quartieres ausdrücklich vorgesehen, Arbeitsplätze für verschiedene Qualifikationsniveaus zu schaffen.

Im Zuge der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes S-438 (Giesenweg/Suhrkamp) soll das nördlich angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet, welches sich innerhalb des Sanierungsgebietes Kreyenbrück-Nord befindet, ebenfalls an diese neue Stadtentwicklung angepasst werden.

Zurzeit ist die ehemalige Parkplatzfläche bis auf gelegentlich stattfindende Flohmärkte ungenutzt. Aufgrund der Lage im Entwicklungsgebiet kommt dieser Brachfläche eine hohe Bedeutung zu. Sie soll daher einer neuen, thematisch angepassten Nutzung zugeführt werden.

Der Geltungsbereich umfasst den westlichen Bereich der ehemaligen Parkplatzfläche mit einer Fläche von 8 350 m² auf dem Flurstück 2207/67. Auf diesem Plangebiet wurde vom Büro Gerber Architekten im Auftrag des Diakonischen Werkes Oldenburg ein Gebäudeentwurf für die Fachklinik Weser-Ems entwickelt und abgestimmt. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses bereits konkreten Vorhabens wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47 (Fachklinik Weser-Ems) aufgestellt.

Für die weiteren geplanten Nutzungen aus dem Bereich des Gesundheits- und Sozialwesens auf dem östlichen Teilstück der ehemaligen Parkplatzfläche mit den Flurstücknummern 2208/67 und 2209/67 soll der Bebauungsplan S-819 aufgestellt werden.

Das Diakonische Werk Oldenburg ist Erbbaurechtsnehmer der gesamten Parkplatzfläche des ehemaligen AEG-Werkes südlich des heutigen ACC-Geländes. Es handelt sich hier um drei nebeneinander liegende Flurstücke.

Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht nicht den Kriterien des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und kann somit nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da für die Beurteilung die Größe des Gesamtstandortes des ehemaligen AEG-Werkes berücksichtigt werden muss. Den städtebaulichen Zielen dieses Stadtentwicklungsgebietes zur Realisierung ei-

nes Gesundheitsquartieres entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Umsetzung der Planungen ca. 75 % der Grundfläche versiegelt sein werden. Bei einer Gesamtgröße des ehemaligen AEG-Werksgeländes von ca. 10,9 ha entspricht dieses einer versiegelten Fläche von ca. 82 000 m², womit der gesetzlich zulässige Höchstwert von 70 000 m² deutlich überschritten wird.

Der Umweltbericht befindet sich unter Kap. 6. dieser Begründung.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96) der Stadt Oldenburg stellt für das gesamte Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Da dieses nicht der zukünftig geplanten Nutzung entspricht, wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert.

Rechtskräftig für das Plangebiet ist der Bebauungsplan S-438 (Giesenweg/Suhrkamp) vom 13.03.1987. Er setzt für das Plangebiet eine nicht überbaubare Grundstücksfläche eines Gewerbegebietes mit der Zweckbestimmung Fläche für Stellplätze fest.

Für die gesamte Parkplatzfläche des ehemaligen AEG-Werkes wurde am 28.03.2011 vom Verwaltungsausschuss der Aufstellungsbeschluss für die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes S-438 (Schellenberg) gefasst. Städtebauliches Ziel war hier, durch die Festsetzung von Gewerbegebietsflächen die Ansiedlung von insbesondere gesundheitsorientierten Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Da sich die städtebaulichen Zielsetzungen zwischenzeitlich geändert haben, soll das Bebauungsplanverfahren zur Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes S-438 nicht weiter verfolgt werden.

Für das östlich angrenzende Wohngebiet gilt ebenfalls der Bebauungsplan S-438, der diesen Bereich als Misch- und Wohngebiete (MI, WA) festsetzt.

Westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend ist der Bebauungsplan S-534, überwiegend mit Festsetzungen für großflächige, eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiete und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum, rechtsverbindlich. Die für jeweils einen Teilbereich gefasste Änderung Nr. 3 mit festgesetzten Mischgebieten, die Änderung Nr. 2 mit allgemeinen Wohngebieten und die Änderung Nr. 1 mit einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum sind ebenfalls rechtsverbindlich.

Südöstlich beginnt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-294, der überwiegend Misch- und Wohngebiete festsetzt.

Im Norden grenzt das Sanierungsgebiet Kreyenbrück-Nord an, dessen Rahmenplan am 24.06.2013 vom Rat beschlossen wurde. Aufgrund der

Stadtentwicklungsziele, aus dem zu diesem Zeitpunkt in Abstimmung befindlichen step2025, für diesen Bereich wurde unter anderem für das angrenzende ehemalige ACC-Gelände die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes S-438 vorbereitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2012 vom Verwaltungsausschuss gefasst. Der Bebauungsplan S-438 von 1987 setzt für das Betriebsgelände Flächen für Industrie und Gewerbe fest. Dieses soll mit der Änderung Nr. 4 in Flächen für die Entwicklung von Dienstleistungen im Bereich der „Life Sciences“ geändert werden.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Bei dem vorliegenden 8 350 m² großen Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 handelt es sich um einen Teilbereich des Parkplatzgeländes des ehemaligen AEG-Werkes in Kreyenbrück, der im südlichen Stadtgebiet von Oldenburg liegt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch den Krusenbusch Wasserzug (Gew. Nr. 23.01), ein Gewässer II. Ordnung, der das Vorhabengebiet von dem brachliegenden ACC-Gelände trennt, im Osten ebenfalls durch einen Wasserzug II. Ordnung (Gew. Nr. 23.02), im Süden durch die Straße Schellenberg und im Westen durch die Straße Alter Postweg. Beide Wasserzüge stellen Verbandsgewässer des zuständigen Unterhaltungsverbandes Hunte-Waseracht dar.

Das Plangebiet wurde als Parkplatz genutzt und ist als solcher auch in dem rechtskräftigen Bebauungsplan S-438 als nicht überbaubare Grundstücksfläche eines Gewerbegebietes mit der Zweckbestimmung Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches ist nahezu vollständig versiegelt. Die umliegenden Flächen werden neben verschiedenen strukturierten Siedlungsbereichen von großflächigen Gewerbegebieten geprägt.

Das weitere Umfeld besteht in erster Linie aus Wohngebieten mit Einfamilienhäusern bzw. kleinen Mehrfamilienhäusern, ergänzt durch einige großflächige Gewerbenutzungen. Weiter im Norden befinden sich bereits das Klinikum Oldenburg und die Reha-Klinik.

2.3 Lärmimmissionen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Schallschutzes im schalltechnischen Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 und des Bebauungsplanes S-819 der Stadt Oldenburg - Projekt Nr.: 2342-14-e-hi - der itap - Institut für technische und angewandte Physik - GmbH mit Datum vom 10.09.2014 untersucht worden. Relevante Schallemissionen gehen von den angrenzenden Straßen Alter Postweg und Schellenberg aus. Zusätzlich wirken Lärmbelastungen der benachbarten gewerblichen Nutzungen auf das Plangebiet ein.

Die Lärmbelastung aufgrund des Straßenverkehrs geht aus westlicher Richtung vom Alten Postweg und aus südlicher Richtung von der Straße Schellenberg aus. Die höchsten Lärmbelastungen treten somit im südwestlichen Teil des Planbereichs auf. Im straßennahen Bereich ergeben sich laut Lärmgutachten Beurteilungspegel von 65 dB(A) bis 70 dB(A) tags und 55 dB(A) bis 60 dB(A) nachts. Mit zunehmendem Abstand zum Straßenraum verringern sich die Lärmbelastungen kontinuierlich, sodass bereits bei freier Schallausbreitung im nordöstlichen Teil des Plangebiets die Beurteilungspegel unter 55 dB(A) tags und unter 45 dB(A) nachts liegen.

Gewerbliche Lärmemissionen, die auf das Plangebiet einwirken, können von den nördlich benachbarten Gewerbeflächen des ehemaligen AEG-Geländes, festgesetzt als eingeschränkte Industrie- (GI_E) und Gewerbeflächen (GE) im Bebauungsplan 438, und dem südlich der Straße Schellenberg gelegenen großen Einkaufszentrum, festgesetzt als Sondergebiet (SO) im Bebauungsplan 534 bzw. Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes 534, ausgehen.

Die Nachnutzung des ehemaligen AEG-Geländes erfolgte faktisch bis April 2013 durch die ACC Germany GmbH und wurde im April 2014 auch formal eingestellt. Zukünftig sollen die Flächen mit weniger emittierenden Betrieben besiedelt werden. Hierzu ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes 438 im Dezember 2012 gefasst worden. Von der itap GmbH ist folglich ein realistischer Emissionsansatz für die nördlich gelegene Gewerbefläche in die Immissionsprognose eingestellt worden. Die südliche SO-Nutzung des toom- und real-Marktes mit umfangreichen Parkplatzflächen und einer Tankstelle mit einer Autowaschanlage sind ebenfalls in die Emissionsprognose eingestellt worden. Im Ergebnis der Berechnungen der itap GmbH liegen die prognostizierten Beurteilungspegel im nördlichen und im südlichen Planbereich tags jeweils unter 60 dB(A) und nachts unter 45 dB(A). Auf den zentralen Flächen des Plangebiets ergeben sich Beurteilungspegel von tags unter 55 dB(A) und von nachts unter 40 dB(A). Die ermittelten Spitzenpegel liegen im gesamten Plangebiet tags generell unter 70 dB(A). Die Immissionsbelastungen können in den Obergeschossen der Gebäude höher ausfallen als in der Erdgeschossebene. Mit den Ergebnissen der itap GmbH werden im Plangebiet die gewerblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für Mischgebietsnutzungen von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) generell eingehalten. Ggf. auftretende Spitzenbelastungen erreichen ebenfalls nicht den tags einzuhaltenden Immissionsrichtwert von 90 dB(A).

Gewerbliche Lärmemissionen können auch durch die geplanten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 entstehen und die vorhandene Wohnnachbarschaft beeinträchtigen. Vom Gelände des Bebauungsplans Nr. 47 können Lärmemissionen durch Parkplatzverkehre und durch Lieferfahrzeuge ausgehen. Nachts sind grundsätzlich keine lärmrelevanten Tätigkeiten vorgesehen. Die von der itap GmbH prognos-

tizierten Beurteilungspegel der hier beschriebenen gewerblichen Nutzungen liegen in der unmittelbaren Nachbarschaft am Alten Postweg tags zwischen 33 dB(A) und 41 dB(A). Gemäß TA Lärm sind bei gewerblichen Schallimmissionen die Summenpegel aller einwirkenden Betriebe zu berücksichtigen. In der Summe sind von der itap GmbH tags Beurteilungspegel von 51 dB(A) bis 55 dB(A) und nachts von 34 dB(A) bis 40 dB(A) berechnet worden. Die anzusetzenden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für MI-Gebiet werden in der Nachbarschaft somit auch unter Berücksichtigung einer gewerblichen Nutzung auf den Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 eingehalten.

In der Bauleitplanung liefert die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und das Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 Orientierungswerte über die in einem Gebiet zulässigen Lärmbelastungen. Der jeweilige Schutzanspruch ergibt sich dabei im Wesentlichen aus der festgesetzten Nutzung gemäß BauNVO (Baunutzungsverordnung). Für Sondergebiete (SO) ist der Schutzanspruch gemäß der vorgesehenen Nutzung festzulegen. Aus der Vorhabenbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 geht hervor, dass das Konzept für die ‚Klinik zur Rehabilitation von Menschen mit Suchtkrankheiten‘ eine Aktivierung der Patienten vorsieht. Neben einem psychotherapeutischen wird daher auch ein arbeitstherapeutisches Konzept angeboten. Der Schutzanspruch des Sondergebietes wird aufgrund der Vorhabenbeschreibung einem Mischgebiet (MI) gleichgesetzt, sodass tags ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) für Gewerbelärm und von 50 dB(A) für Verkehrslärm anzusetzen ist.

Ein Vergleich mit den prognostizierten Lärmbelastungen zeigt, dass die gewerblichen Immissionsbelastungen aus den Nachbargebieten grundsätzlich zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts führen. Die Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr liegen an der Süd- und der Westfassade über den Orientierungswerten von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Zum Schutz der geplanten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 vor Verkehrslärm kommen grundsätzlich aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen in Frage. Durch aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls werden vorrangig Freiflächen vor erhöhten Lärmimmissionen geschützt. Alternativ lassen sich Terrassenbereiche auch auf der schallabgewandten Seite eines Gebäudes unterbringen. In diesem Fall kann auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden und der erforderliche Lärmschutz der Freiflächen kann durch eine angepasste Gebäudestellung erzielt werden. Das Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 sieht im südwestlichen Bereich einen Parkplatz und den Eingangsbereich vor. Somit wird der am stärksten verlärmte Teil des Plangebietes als Parkplatzfläche genutzt. Lärmberuhigte Bereiche ergeben sich an den Nord- und Ostfassaden des Gebäudekomplexes und insbesondere im abgeschirmten Innenhof der sich nur nach Norden öffnet. Die verlärmten Fassaden lassen sich durch aktive Lärmschutzmaßnahmen in

Form von Schallschutzfenstern und entsprechenden Lüftungseinrichtungen ausreichend vor unzulässigen Lärmimmissionen schützen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 sind unter § 5 die Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Schallschutz der Innenräume der Gebäude ist anhand der dargestellten Lärmpegelbereiche und der richtigen Dimensionierung der Schalldämmmaße der Außenbauteile zu erreichen.

2.4 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Umstanden wird das Plangebiet im Süden und im Westen von 21 großen Bäumen mit einem Stammumfang von 20 cm bis 140 cm. Die Bäume entlang der Straße Alter Postweg sind besonders stadtbildprägend. Da sich die Baumreihe nach Norden und Süden über die Grundstückskante hinaus fortsetzt, sollte sie in ihrem Erscheinungsbild möglichst erhalten werden. Zum Teil sind die Bäume bereits im Bebauungsplan S-438 festgesetzt, alle weiteren Bäume der Bestandsgruppe sollen innerhalb dieses Verfahrens festgesetzt werden. Dies gilt auch für die zu erhaltenden Bäume entlang der Straße Schellenberg und die große Eiche an der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Die Bäume nördlich des Wasserzuges Krusenbusch befinden sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches, werden aber dennoch während der Baumaßnahme geschützt.

Die Baumreihe nach Süden ist nicht durchgehend geschlossen. Ansonsten befindet sich auf dem Grundstück keine nennenswerte Bepflanzung, da die gesamte Parkplatzfläche nahezu vollständig versiegelt ist.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8 350 m² und weist über die komplette Fläche einen Höhenunterschied von ca. 1,50 m auf. Das Bodengutachten vom 05.06.2014 beschreibt eine dreigeteilte Schichtenfolge der Böden:

- Auffüllungen (Sande, z. T. humos)
- humose Schichten (Torf/humose Sande)
- Sande (bis etwa t = 3,20 m, z. T. auch ausgeprägt schluffig).

Die sandigen Böden, die ab einer Tiefe von 1,00 m bis 2,70 m anstehen, werden als ausreichend tragfähig beschrieben.

Nördlich an das Vorhabengebiet angrenzend befindet sich der Krusenbusch Wasserzug (Gew. Nr. 23.01), vertieft in einem Graben liegend, der unmittelbar in den Osternburger Kanal fließt. Ein weiterer Wasserzug (Gew. Nr. 23.02), ebenfalls ein Gewässer II. Ordnung, befindet sich östlich des Plangebietes. Dieser liegt ebenfalls tief in einem Graben und fließt in den nördlich gelegenen Krusenbusch Wasserzug. Entlang der Straße Schellenberg befindet sich eine leicht vertiefte Entwässerungsmulde, in welche die Straßenabläufe der Straßenentwässerung Schellenberg direkt einmünden.

2.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 werden auf Grundlage der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 1 a BauGB die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Landschaftsraum ermittelt und nach Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe bewertet. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Rahmen des Umweltberichtes dargelegt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 entsprechend festgesetzt. Den Belangen des Naturschutzes wird hierdurch Rechnung getragen.

Die versiegelte Fläche beträgt zurzeit nahezu 90 % der Vorhabengebietsfläche. Diese soll durch das geplante Vorhaben erheblich reduziert werden. Der gesamte Baumbestand wird in die Planung integriert und sinnvoll ergänzt.

Durch die geringen Eingriffe in die Natur sind bei einer Umsetzung der Planung über die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

2.6 Artenschutz

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV). Danach ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten durch die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten. Es handelt sich bei dem Vorhaben um einen nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriff, da die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb angemessener Frist auszugleichen sind und die Belange von Natur und Landschaft den anderen Belangen nicht im Rang vorgehen.

Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Innerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass neben den Vogelarten, die den Raum als Brut- und Nahrungsstätte nutzen, auch Fledermäuse vorkommen können. Alle Arten sind einer artenschutzrechtlichen Betrachtung zu unterziehen.

Brutvögel

Prüfung des Zugriffsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Hinsichtlich der Überprüfung des Zugriffsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist für sämtliche vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit baubedingte Tötungen von Individuen der betreffenden Arten oder ihrer Entwicklungsformen vermieden. Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar.

Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und ei-

ner damit verbundenen Mortalität (Sterberate) auszuschließen ist. Es ist festzustellen, dass der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG demzufolge nicht erfüllt wird.

Prüfung des Schädigungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m Abs. 5 BNatSchG)

Im Geltungsbereich befinden sich potenzielle Fortpflanzungsstätten für insgesamt 22 Vogelarten. Durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Rodung von jüngeren Gehölzen außerhalb der Brutzeit kommt es zu keinem Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die meisten der durch das Vorhaben betroffenen Arten nutzen jedes Jahr eine andere Fortpflanzungsstätte, d. h. sie bauen alljährlich ein neues Nest in einem dafür geeigneten Baum/Strauch bzw. auf dem Erdboden. Es handelt sich daher um temporäre Fortpflanzungsstätten, die außerhalb der Brutzeit nicht als solche bestehen. Eine Entfernung der Gehölze bzw. eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit bedingt daher keinen Verbotstatbestand. Einige der potenziellen Arten nutzen ihre Fortpflanzungsstätte jedoch meistens oder zumindest oft in jedem Jahr erneut, dies betrifft im vorliegenden Fall Grauschnäpper und Kleiber und z. T. auch Bachstelze, Star und Buntspecht. Da die wenigen Gehölze, die entfernt werden, jünger sind und aus diesem Grund keine Höhlen enthalten, die im folgenden Jahr wieder genutzt werden könnten, ist eine Schädigung der Fortpflanzungsstätten nicht zu erwarten.

Die nach der EU-Kommission definierte Begrifflichkeit der Ruhestätte als Ort, der für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend erforderlich ist, u. a. für die Thermoregulation, der Rast, dem Schlaf oder der Erholung, wird durch die Ausstattung des Plangebietes nicht erfüllt.

Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG wird demzufolge nicht erfüllt.

Prüfung des Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand liegt im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art während sensibler Zeiten kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Sterblichkeit). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes,

wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Während der Bauarbeiten können akustische und visuelle Störreize durch Baumaschinen und -fahrzeuge sowie durch die Bauarbeiter selbst ausgelöst werden, die eine Scheuchwirkung auf einzelne Vogelarten in der Umgebung ausüben können. Im Falle einer erheblichen Störung ist mit der Aufgabe von Brutplätzen zu rechnen, sofern die betroffenen Arten empfindlich auf Störreize reagieren. Eine temporäre Verdrängung störungsempfindlicher Arten im Nahbereich der Eingriffsflächen durch baubedingte Lärmimmissionen und optische Reize ist jedoch während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit auszuschließen, da die Bauaufreimung außerhalb der Brutzeit zu beginnen ist.

Anlage- und betriebsbedingt sind Lärmimmissionen ebenfalls nicht auszuschließen. Reaktionen von Tieren gegenüber Lärm können sehr unterschiedlich ausfallen. Da es sich hinsichtlich des geplanten Sondergebietes um regelmäßig wiederkehrenden Lärm handelt, wird vermutlich ein Gewöhnungseffekt bei den Vögeln eintreten. Durch Gewöhnung löst Lärm oftmals keinerlei Fluchtreaktionen bei Vögeln mehr aus. So gelangen viele Vögel selbst in Stadtzentren und Industriegebieten oder entlang viel befahrener Autostraßen und Eisenbahnlinien erfolgreich zur Fortpflanzung (vgl. BEZZEL 1982, GARNIEL et al. 2007). Erfahrungen mit der Vergrämung von Vögeln zeigen, dass prinzipiell jedes Geräusch bei häufiger Anwendung wirkungslos werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen der Avifauna durch Lärmemissionen sind somit nicht zu erwarten, zumal die in den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten bereits heute vorkommenden Arten zu den lärmunempfindlichen Spezies gehören dürften.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen während der Mauserzeit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn das Individuum während der Mauserzeit durch die Störung zu Tode käme und es so eine Erhöhung der Mortalität in der Population gäbe. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen, da sich bei einer Störsituation durch Lärm die betreffende Vogelart entfernen könnte. Es handelt sich des Weiteren bei dem Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht um einen traditionellen Mauserplatz, so dass auch hier eine erhebliche Störung auszuschließen ist.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Arten, die während des Winters innerhalb des Planungsgebietes vorkommen, könnten durch Verkehrslärm und/oder visuelle Effekte in dieser Zeit aufgescheucht werden. Damit diese Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führt, müsste dieses Individuum direkt oder indirekt durch das Aufscheuchen zu Tode kommen bzw. so geschwächt werden, dass es sich in der Folgezeit nicht mehr reproduzieren kann. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen. Vögel sind in der Regel an Wohn- und Gewerbe-

gebietslärm gewöhnt und halten zu Störquellen artspezifische Individualdistanzen ein, so dass es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten für die Arten kommt, die Individuen schwächen oder töten könnten. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung keinen traditionellen Rastplatz darstellen. Erhebliche Störungen sind aufgrund der oben genannten Gründe nicht wahrscheinlich. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht einschlägig.

Fledermäuse

Prüfung des Zugriffsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Standorte bekannt, die als Sommerquartiere für Fledermäuse fungieren. Es kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass die älteren Gehölze in den Randbereichen potenzielle Quartierplätze bieten können. Sämtliche Bäume werden über die entsprechenden textlichen Festsetzungen dauerhaft erhalten, so dass von keinem Quartierverlust auszugehen ist. In diesem Zusammenhang kommt es ebenfalls nicht zu Tötungen von Individuen, da durch die Art des Vorhabens als solches keine über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehenden Risiken verursacht werden. Das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sowie das Zugriffsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind daher nicht einschlägig.

Prüfung des Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich, da das Auftreten von Quartieren nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit in der Regel auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und der Bereich bereits durch entsprechende Geräuschquellen vorgeprägt wird. Eine hierdurch bedingte langfristige Aufgabe von Quartieren ist daher unwahrscheinlich. Die im Plangebiet zu erwartenden Spezies gehören aufgrund der deutlichen Vorprägung des Bereiches nicht zu den lichtempfindlichen Arten. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über das Plangebiet hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

2.7 Umweltbericht (Zusammenfassung)

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Fachklinik Weser-Ems als wichtigen Schritt für diesen Bereich des Stadtentwicklungsprogramms (step2025) mit seinem Impulsplan 02 „Das Gesundheitsquartier“. Es sollen sich in diesen Bereichen Betriebe aus den Sparten Gesundheitswirtschaft, Medizintechnik und Biotechnologie ansiedeln. Es wird durch die vorliegende Planung ein Beitrag zur nachhaltigen Innenentwicklung der Stadt Oldenburg geleistet.

Das Gebiet zeichnet sich durch einen baulich vorgeprägten Zustand als Parkplatzfläche mit einem hohen Versiegelungsgrad aus. Der erhaltenswerte Baumbestand, der sich innerhalb des Plangebietes in den Randbereichen befindet, prägt ebenfalls den Standort und stellt das einzig bedeutsame Vorkommen aus naturschutzfachlicher Sicht dar. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Es erfolgt stattdessen eine Verringerung des Versiegelungsgrades und damit eine langfristige Verbesserung der Situation für Arten und Lebensgemeinschaften. Über die Festsetzungen des vorhandenen Baumbestandes sowie ergänzende Bepflanzungen in den Außenbereichen durch Einzelbäume und Sträucher wird die Freiraumqualität wesentlich erhöht.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel für den in unmittelbarer Nähe des Klinikums Oldenburg gelegenen gesamten Bereich des ehemaligen AEG-Werkes ist gemäß dem Impulsplan 02 im Stadtentwicklungsprogramm (step2025) die Entwicklung eines Gesundheitsquartiers. In Verbindung mit den Oldenburger Hochschulen und dem Klinikverbund Oldenburg soll hier ein Quartier mit medizinischen Dienstleistungen und angewandten Forschungseinrichtungen aus dem Bereich der Biowissenschaften (Life Sciences), Rehabilitationseinrichtungen, ergänzenden gesundheitsorientierten Angeboten sowie Wohnnutzungen und Versorgungseinrichtungen entstehen.

Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47, Fachklinik Weser-Ems, dessen Geltungsbereich die Parkplatzfläche des ehemaligen AEG-Werkes und somit den südlichen Bereich des Impulsplanes 02 umfasst, entspricht diesen städtebaulichen Zielen für den Standort.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die geplante Nutzung ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Klinik fest. Er dient der Errichtung und dem Betrieb der Fachklinik Weser-Ems.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die brachliegende Parkplatzfläche mit der Fachklinik Weser-Ems einer den städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechenden neuen Nutzung zuzuführen und mit der Umsetzung der Planung den Startpunkt für die städtebauliche Entwicklung des gesamten Standortes des ehemaligen AEG-Werkes und zukünftigen Gesundheitsquartiers im Sinne des step2025 zu setzen.

Die Plangebietsfläche beträgt 8 350 m². In dem Sondergebiet mit einer Größe von insgesamt ca. 5 550 m² wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 mit einer zulässigen Überschreitung von 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximal zulässige Versiegelung von 75 % ermöglicht. Dies entspricht einer Fläche von ca. 4 163 m². Im Vergleich zu der im Bestand zu 90 % versiegelten Fläche stellt dies eine erhebliche Aufwertung dar.

3.2 Vorhaben

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Klinik zur Rehabilitationsbehandlung von Menschen mit Suchterkrankungen. Diese Klinik wird ein Angebot von 80 stationären Plätzen, 20 ganztägig ambulanten Plätzen und ein Angebot zur ambulanten Rehabilitationsbehandlung umfassen. Die mit dem Kostenträger, der Deutschen Rentenversicherung Oldenburg-Bremen, abgestimmte Konzeption sieht vor, dass diese Klinik möglichst zentrumsnah mit guter Verkehrsanbindung in der Stadt Oldenburg als zentraler Kommune der Metropolregion Weser-Ems betrieben wird. Zum Betrieb der Klinik wird ein breitgefächertes arbeitstherapeutisches Angebot sowie ein sporttherapeutisches Angebot bereitgestellt werden. Die Behandlung der Patienten stützt sich neben dem arbeitstherapeutischen auf ein psychotherapeutisches Angebot. Somatisch (körperlich) medizinische Gesichtspunkte stehen bei der Behandlung der Patienten nicht im Vordergrund. Die Behandlung dient insgesamt der Aktivierung der Patienten. Die vorgehaltenen Einzelzimmer werden innerhalb dieses Konzepts vorwiegend zum Aufenthalt außerhalb der therapiefreien Zeit im Wesentlichen zur Übernachtung genutzt. Die Nutzung der Einzelzimmer hat dadurch den Charakter einer Hotelnutzung.

Der Standort Schellenberg/Alter Postweg empfiehlt sich aufgrund seiner Nähe zum Zentrum der Stadt Oldenburg, durch seine gute verkehrstechnische Anbindung an die Autobahn sowie die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Der Standort ermöglicht auch eine enge Kooperation mit den somatischen Fakultäten des nahegelegenen Klinikums Oldenburg sowie des Rehabilitationszentrums Oldenburg.

Vorhabenträger der Fachklinik Weser-Ems ist das Diakonische Werk Oldenburg e. V., Kastanienallee 9 - 11, 26121 Oldenburg. Betreiber der

Klinik werden das Diakonische Werk und der Paritätische Wohlfahrtsverband Niedersachsen e. V sein.

Der Gebäudeentwurf für die Klinik basiert auf zwei ineinandergeschobenen quadratischen Gebäuden mit Innenhöfen, wodurch eine sinnvolle funktionale Organisation sowohl der allgemeinen zentralen Räume im Erdgeschoss als auch der Patientenzimmer in den Obergeschossen um die mittigen Innenhöfe möglich werden soll.

Der nördliche Kubus verfügt über drei Geschosse, der südliche über vier Geschosse. Durch die beiden versetzten Quadrate entstehen ein raumgefasster Eingangsplatz im Südwesten und ein nach Nordosten orientierter Außenfreibereich, der sich mit einer Grünachse des künftigen Gesundheitsquartiers, welches sich nach Norden entwickelt, verknüpfen kann. Dieser Freibereich ist von den beiden Klinikbauteilen gefasst und wird sowohl vormittags als auch nachmittags von der Sonne beschienen. Im Schnittpunkt der beiden quadratischen Gebäudeteile und somit im Zentrum des Gesamtgebäudes ist die zentrale vertikale Erschließung mit Aufzug und Treppenhaus angeordnet. Hierdurch werden optimale Voraussetzungen für einen sinnvollen und wirtschaftlich funktionalen Betrieb der Klinik geschaffen.

Direkt dieser zentralen Vertikalerschließung zugeordnet befinden sich im Erdgeschoss der Eingang mit Rezeption und Information, der Speiseraum sowie der Zugang zum Außenfreibereich.

Das Erdgeschoss erhält eine erweiterte Geschosshöhe von 4,50 m. Hier sollen Funktionen untergebracht werden, die einer entsprechenden räumlichen Großzügigkeit bedürfen und gleichzeitig eine zentrale Funktion für die Klinik haben, wie z. B. der Speiseraum mit der direkt zugeordneten Küche, der Mehrzweckraum, Kunstwerktherapie, Lehrküche, Cafeteria und Fitnessraum etc. Damit sind auch die Voraussetzungen für die notwendigen Deckeninstallationen der Haustechnik (Lüftung etc.) geschaffen.

Die vier Therapiegruppen der Patientenzimmer (vier Abteilungen mit jeweils 20 Betten) verteilen sich auf jeweils zwei höhengleiche Obergeschosse in den beiden quadratischen Gebäuden, so dass sich immer zwei Pflegegruppen in einem Quadrat um den inneren Gartenhof gruppieren. Durch die Lage des ärztlichen Dienstes etc. im ersten Obergeschoss des südöstlichen Gebäudeteils werden die zwei Pflegegruppen im südöstlichen Quadrat im zweiten und dritten Obergeschoss sowie die Pflegegruppen im nordwestlichen Quadrat im ersten und zweiten Obergeschoss angeordnet. Die Pflegegruppen des jeweiligen Quadrates sind durch die verschränkte Gebäudeanordnung direkt diagonal verbunden und über die vertikale Zentralerschließung über die Geschosse miteinander auf kurzem Weg verknüpft.

Die Pflegegruppen sollen zum einen auf einer wirtschaftlichen Grundrissstruktur entwickelt werden und zum anderen eine schöne helle sowie offene Raumatmosphäre erhalten. Dies ist durch den Wechsel von Ein-

und Zweibund um den jeweiligen Hof möglich, aber auch durch die Öffnung der Erschließungsflure an ihren Köpfen mit vorgeschlagenen Gemeinschaftsbereichen. Darüber hinaus hat jede Pflegegruppe in jedem Geschoss die Orientierung in den jeweiligen Innenhof, wobei darüber hinaus im ersten Obergeschoss auch in diesem Gartenhof noch Dachterrassen zu den Innenhöfen vorgeschlagen werden. Auch am zentralen Kern sind Gemeinschaftsflächen vorgesehen, die zum einen der Orientierung dienen (Ausblick in die Höfe, Ausblick zur Gartenterrasse und zum Eingangsbereich), aber auch als Angebot zum Treffen und zum miteinander kommunizieren.

Die vorgesehene Sporthalle, die in einem zweiten Bauabschnitt umgesetzt wird, ist als dritter Kubus im nordöstlichen Bereich direkt an die Klinik gegliedert. Um die Dominanz des Baukörpers zurückzunehmen, wird die Sporthalle so im Gelände eingelassen, dass nur eine Geschosshöhe zu sehen ist. Zuschauer können so ebenerdig direkt auf die Galerie gelangen.

In Anlehnung an das in Norddeutschland typische Erscheinungsbild von Gebäuden wird die Fassade im Erdgeschoss als vorgemauertes Verblendmauerwerk (roter Klinker) ausgeführt werden. Die Fenster und Außentüren werden in einer farblichen Holz-Alu-Konstruktion ausgeführt. Dabei handelt es sich um eine Konstruktion mit einem schmalen Profil.

Alle Außenfenster sowie die Fenster der Innenhöfe erhalten elektrische Sonnenschutzanlagen als Aluminium-Außenraffstoreanlagen.

Die Dächer werden als Flachdächer aus einer Warmdachkonstruktion mit Gefälledämmung, sichtbarer Folienabdichtung und umlaufender Attika ausgeführt.

3.3 Die weiteren Festsetzungen

Art der Nutzung:

Zulässig sind im vorhabenbezogenen Plangebiet Gebäude, die der Einrichtung und dem Betrieb einer Fachklinik zur Rehabilitationsbehandlung von Menschen mit Suchterkrankungen dienen.

Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die zulässigen Gebäudehöhen begrenzen das Maß der baulichen Nutzung. Die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhen werden entsprechend dem zu Grunde liegenden Entwurf für die Fachklinik Weser-Ems festgesetzt und in den Planzeichnungen festgesetzt.

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die GRZ des konkreten Vorhabens ermittelt sich aus dem benötigten Raumprogramm der Klinik und der Grenze des Geltungsbereiches.

Dies entspricht dem bereits geplanten und in Baugrenzen gefassten Vorhaben. Die Zuwegungen und Erschließungsanlagen sind in die Ermittlung der GRZ nicht einbezogen.

Es werden dem Vorhaben entsprechend drei bzw. vier Vollgeschosse für die Klinikgebäude festgesetzt und ein Vollgeschoss für die Sporthalle. Die Sporthalle wird um ein Geschoss ins Gelände gesenkt, um eine gestaffelte Gebäudegruppe zu erzeugen. Die maximalen Gebäudehöhen von 12,50 m, 16,00 m und 5,00 m beziehen sich auf einen festgelegten Höhenbezugspunkt vor dem Haupteingang der Klinik auf der Höhe 5,90 m über Normalhöhennull (NHN). Durch die Staffelung der drei Gebäudekuben wirken diese zurückhaltend und passen sich mit ihren Höhen den baulichen Strukturen der unmittelbaren Nachbarschaft an.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen, Aufbauten und untergeordnete Dachaufbauten von höchstens 3 m Höhe überschritten werden. Damit sie aus dem Blickwinkel des Fußgängers nicht gesehen werden können, dürfen sie nur in einem Abstand zur Gebäudekante errichtet werden, der mindestens das Zweifache ihrer Höhe beträgt.

Der Abstand der Gebäudeaußenkante zur Grundstücksgrenze wird über Baugrenzen abschließend geregelt.

Die Plangebietsgrenzen verlaufen im Norden, Westen und Süden entlang der Flurstücksgrenzen. Im Osten kann die Flurstücksgrenze nicht als Begrenzung herangezogen werden, da der Grenzverlauf in den örtlichen Gegebenheiten nicht nachvollzogen werden kann. Die Flurstücksgrenze entspricht in ihrem Verlauf nicht dem Verlauf des vorhandenen Wasserzuges. Aus diesem Grund ist der Wasserzug 23.02 maßgebend für den Grenzverlauf. Die Plangebietsgrenze liegt hier westlich entlang der Oberkante der Wasserzugsböschung.

Um ein geschlossenes Siedlungsbild zu erreichen und zum Schutz der angrenzenden Grünflächen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowohl Stellplätze und Garagen als auch Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig. Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sowie eine Aufenthalts- und Spielfläche mit entsprechenden Kleinspielgeräten werden ausnahmsweise zugelassen.

Die Flächen für Stellplätze befinden sich ausschließlich im Bereich der privaten Erschließungsfläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes und auf dem Wirtschaftshof im nordwestlichen Bereich. Um die Versiegelung der Flächen möglichst gering zu halten und den Wurzelbereich der Bestandsbäume zu schonen, sollen die Stellplätze aus einem wasserdurchlässigen Material hergestellt werden. Die Anzahl der benötigten Stellplätze wurde nach NBauO, § 47, Pkt. 7.3 und RdErl. d. MS vom 19.12.2008 = Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung berechnet. Dabei gilt: 1 Estpl. je 3 bis 4 Betten, im Durchschnitt 3,5 Estpl./Bett. Bei 80 Betten ergeben sich daher 23 Stellplätze, von denen 60 % (14 Stell-

plätze) für Besucher vorgesehen sind. Für die 20 ambulanten Pflegeplätze werden keine weiteren Einstellplätze benötigt. Die ambulante, ganztägige Pflege richtet sich an Patienten, deren Anreise 45 Minuten mit dem öffentlichen Nahverkehr nicht überschreitet. Eine Anreise mit dem eigenen PKW ist in der Regel für Patienten aufgrund der krankheitsbedingt fehlenden Fahrberechtigung nicht möglich.

Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird die private Grünfläche PG 1 festgesetzt. Sie dient dem Erhalt der sich dort befindenden, festgesetzten Bestandsbäume und der ergänzenden Neupflanzung von standortheimischen Bäumen (siehe anliegende Gehölzliste), die gepflanzt werden sollen, um das Erscheinungsbild der Baumreihe zu ergänzen und zu stärken. Die fünf neu zu pflanzenden Bäume im Abstand von ca. 8 Metern werden in folgender Qualität gepflanzt: Hochstamm, Stammumfang in einem Meter Höhe mind. 16/18.

Innerhalb der privaten Grünfläche PG 2 wird eine Versickerungsmulde angelegt, in die zu Teilen das anfallende Regenwasser der versiegelten Bereiche geleitet wird. Die Uferböschungen der Mulde werden langgezogen, unregelmäßig und vielfältig gebuchtet angelegt und punktuell mit Einzelbäumen oder kleinen Gehölzgruppen bepflanzt, um eine möglichst naturnahe Gestaltung zu erzeugen. Die Böschungsneigung oberhalb und unterhalb der Mittelwasserlinie wird in einem Verhältnis zwischen 1 : 3 und 1 : 6 und flacher hergestellt.

Da es sich bei dem Wasserzug 23.01 um ein Gewässer mit einem, abhängig von der jeweils anfallenden Menge an Oberflächenwasser, zu meist niedrigen Wasserstand handelt, liegen die Böschungsbereiche nahezu ganzjährig zu einem großen Teil oberhalb des Wasserspiegels und stellen somit faktisch eher Grünflächen als Wasserflächen dar. Entsprechend wurde für den südlichen Böschungsbereich des Krusenbusch Wasserzuges eine Festsetzung als private Grünfläche PG 3 getroffen.

Die gesetzlich geforderte Unterhaltungspflicht der Wasserzüge ist nur zu erfüllen, wenn mindestens eine Böschungsseite sowie der daran anschließende Gewässerunterhaltungstreifen frei von Bepflanzungen und anderen Einbauten sind, so dass diese komplett frei zugänglich sind. Da sich auf der Nordseite des Krusenbusch Wasserzuges (Gew. Nr. 23.01) bereits Bäume befinden, die erhalten werden sollen, muss in diesem Fall die südliche Böschungsseite, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet, für die Unterhaltungspflege freigehalten werden.

Innerhalb der privaten Grünfläche PG 3, des südlichen Böschungsbereiches des Krusenbusch Wasserzuges, sind daher Veränderungen im Bereich der Böschung nur dann zulässig, wenn sie der naturnahen Gestaltung des Gewässers dienen und bedürfen einer Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem zuständigen Unterhaltungsverband (Hunte-Wasseracht).

Der südlich an die private Grünfläche PG 3 anschließende Bereich des mit Geh- und Fahrrechten, zugunsten des zuständigen Unterhaltungs-

verbandes (Hunte-Wasseracht), versehene 5,00 m breite Gewässerunterhaltungstreifen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist von jeglicher Bodenablagerung, Bepflanzung, Einzäunung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

3.4 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der vom Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz der Stadt Oldenburg (Oldb) im Vorfeld bestimmte schützenswerte Baumbestand im Süden und Westen wird im Bebauungsplan überlagert von privaten Grünflächen zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Umstanden wird das Plangebiet im Süden und im Westen von 21 großen Bäumen mit einem Stammumfang von 20 cm bis 140 cm. Stadtbildprägend ist insbesondere die Baumreihe entlang der Straße Alter Postweg. Da sich die Baumreihe nach Norden und Süden über die Grundstücksgrenzen hinaus fortsetzt, soll ihr Erscheinungsbild über eine Erhaltungsfestsetzung bewahrt werden.

Zusätzlich zu dieser Flächenfestsetzung werden in den vegetations- und freiflächenbezogenen Festsetzungen weitere Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes getroffen. So ist die Beschädigung oder Beseitigung der als zu erhalten festgesetzten Bäume entlang der Straßen Alter Postweg und Schellenberg grundsätzlich nicht zulässig. Zum Schutz des Wurzelbereiches sind in den überlaubten Flächen Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen, nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen.

Soweit sich Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Am Rand der Kronentraufbereiche zzgl. 1,00 m sind während der Bauphase 2,00 m hohe feststehende Baum-schutzzäune aufzustellen.

Die einzelnen Schutzmaßnahmen, die zugleich zur Vermeidung und Minimierung der durch die Umsetzung der Planung entstehenden Umweltauswirkungen festgesetzt wurden, sind im Umweltbericht detailliert beschrieben.

Der in § 6 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen formulierten Anforderung auf Anpflanzung eines standortgerechten heimischen Laubbaumes pro fünf Stellplätze auf dem Grundstück zur Übergrünung der Stellplatzanlage und somit zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Plangebietes wird hier nicht unmittelbar auf der Stellplatzanlage nachge-

kommen. Eine direkte Übergrünung der Stellplatzanlage ist bereits durch den seitlich vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestand sowie durch eine mittig in der versiegelten Fläche vorgesehene Pflanzfläche mit einem zentralen, größeren Baum und mehreren Hochbeeten gewährleistet. Weitere Baumpflanzungen in unmittelbarer Nähe der Stellplätze würden zu Wurzelkonflikten mit den vorhandenen, zu erhaltenden Bäumen führen. Unter Berücksichtigung des gegenüber einer zusätzlichen Übergrünung der Stellplatzanlage höher zu bewertenden Schutzbedürfnisses des vorhandenen, gebietsprägenden Baumbestandes wurde daher festgesetzt, dass die fünf Stellplatzbäume zur Schließung der straßenbegleitenden Baumreihe östlich der Zufahrt zur Fachklinik entlang der Straße Schellenberg zu pflanzen sind.

3.5 Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sind eine private Erschließungsfläche und ein Anlieferungsbereich festgesetzt. Die Haupterschließung erfolgt von der Straße Schellenberg aus über einen Vorplatz, auf dem sich die Stellplätze für Pkw und Fahrräder befinden. Zum Platz hin orientiert befindet sich im zentralen mittleren Gebäudeteil der Haupteingang der Klinik. Die zulässige Nutzungsart ist den örtlichen Gegebenheiten angepasst und lässt eine maßvolle Verdichtung der vorhandenen angrenzenden Bebauung zu. Da die Straße Alter Postweg eine Hauptverkehrsstraße ist, findet die notwendige verkehrliche Anbindung über die Straße Schellenberg statt. Lediglich der Anlieferverkehr wird über die bereits bestehende Zufahrt an der Straße Alter Postweg geführt. Weitere Zufahrten auf das Grundstück sind nicht zulässig. Zur Eingrünung werden private Grünflächen mit Erhalt des bestehenden Baumbestandes vorgesehen.

Die Lieferzufahrt erhält eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück, so dass der Verkehr auf der Straße Alter Postweg nicht durch wendende Fahrzeuge behindert wird.

Gemäß Nds. Bauordnung (NBauO) § 47 Pkt. 7.3 und Runderlass des Ministeriums v. 19.12.2008 = Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung, ist ein Einstellplatz je drei bis vier Betten erforderlich. Im Durchschnitt sind dies 3,5 Einstellplätze/Bett. Insofern sind bei 80 Betten 23 Einstellplätze nachzuweisen, von denen 60 % für Besucher vorgesehen sind. Im Lageplan sind diese 23 Einstellplätze auf dem Eingangsplatz vor dem Haupteingang dargestellt. Diese decken den Bedarf. Zusätzlich werden für Mitarbeiter vier weitere Einstellplätze auf dem nördlich gelegenen Wirtschaftshof vorgesehen. Für die 20 ambulanten Pflegeplätze werden keine weiteren Einstellplätze benötigt. Die ambulante, ganztägige Pflege richtet sich an Patienten, deren Anreise 45 Minuten mit dem öffentlichen Nahverkehr nicht überschreitet. Eine Anreise mit dem eigenen PKW ist in der Regel für Patienten aufgrund der krankheitsbedingt fehlenden Fahrberechtigung nicht möglich.

Die verkehrlichen Auswirkungen auf den Verkehrsraum Alter Postweg/Schellenberg, die bei einer Umsetzung der geplanten Fachklinik Weser-

Ems im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 sowie der die Fachklinik in ihrer Nutzung ergänzenden Einrichtungen im Rahmen des Bebauungsplanes S-819 zu erwarten sind, wurden in einem Verkehrsgutachten von IST Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR, Nordfrost-Ring 21, 26419 Schortens, Projektnummer 1499 mit Datum vom Januar und März 2015 untersucht.

Basierend auf einer Bestandsanalyse der vorhandenen Verkehrsbelastungen im Untersuchungsgebiet wurde eine Prognose für die Mehrverkehre, die durch die geplanten Vorhaben entstehen könnten und deren Auswirkungen auf den Verkehrsraum Alter Postweg/Schellenberg, berechnet.

Ergebnis dieser Prognose ist, dass die Anzahl der Zufahrten zu den Bebauungsplangebieten und den Parkplätzen kaum höher sein werden als im Bestand, so dass daher trotz der bedingt durch die neuen Vorhaben zu erwartenden Mehrverkehre von einem guten bis sehr guten Verkehrsablauf ausgegangen werden kann. Selbst bei einer Überlagerung verschiedenster ungünstiger Faktoren könnten in der Hauptverkehrszeit ggf. durch Einzelereignisse entstehende Rückstausituationen und erhöhte Wartezeiten an den Kreuzungspunkten Alter Postweg/Schellenberg schnell abgebaut werden.

Die geplanten Vorhaben, die im Rahmen der Bebauungspläne S-819 und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 umgesetzt werden sollen, sind demnach verträglich in den bestehenden Verkehrsraum integrierbar.

Es bestehen Anschlussmöglichkeiten an die in den Straßennebenflächen der Straße Schellenberg liegenden Gas- und Wassertrassen sowie an die Strom- und Telekommunikationsleitungen in der Straßennebenfläche der Straßen Schellenberg und Alter Postweg.

Angebunden an den ÖPNV ist das Plangebiet über die nahegelegenen Bushaltestellen in der Straße Alter Postweg.

Der Individualverkehr ist über die nahegelegene Cloppenburg Straße direkt an die Autobahn A 28 angebunden.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf ist mit 96 m³ pro Stunde zu bemessen. Unterflurhydranten nach DIN 3221, Teil 1, sind in einem Abstand von ca. 120 m vorzusehen.

3.6 Bodenschutz/Kampfmittel

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des Altlastenstandorts Nr. 393, ehemaliges AEG-Gelände. Da dieser Bereich als Parkplatz genutzt wurde und beinahe vollständig mit Betonpflaster versiegelt ist, ist nicht davon auszugehen, dass Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe vorhanden sind. Eine stichpunktartige Bodenbeprobung an sieben Punkten hat keine Verunreinigung der Böden gezeigt.

Sollten bei den Aushubarbeiten jedoch Auffälligkeiten, wie Bauschutt, Müllablagerungen, organische Abfälle, besondere Färbung, Geruch, etc., festgestellt werden, die aufgrund der Vorerkundung nicht bekannt waren, ist die Stadt Oldenburg, Fachdienst Naturschutz- und technischer Umweltschutz - untere Bodenschutzbehörde - unverzüglich zu benachrichtigen.

In diesem Fall sind die Erdarbeiten und Abtransporte des Aushubmaterials zunächst bis zur Freigabe durch die untere Bodenschutzbehörde einzustellen. Alle weiteren Maßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Nach Aussage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, sind nach einer Luftbildauswertung keine Kampfmittel innerhalb des Geltungsbereiches bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover, umgehend zu unterrichten.

Außerhalb des Geltungsbereiches, entlang der Straße Alter Postweg, ist nach Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde auf der gesamten Länge ein ca. 16 m breiter Laufgraben/Splittergraben in der städtischen Kampfmittelbelastungskarte eingezeichnet. Die vermutete Breite des Grabens zieht sich über den westlichen Teil des Geltungsbereiches. Vor Überbauung sollte aus Sicherheitsgründen in diesem Bereich eine Oberflächensondierung durchgeführt werden. Der betreffende Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Archäologische Fundstellen sind im Planbereich nach Aussage der archäologischen Denkmalpflege derzeit nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

3.7 Immissionsschutz

Die relevanten Lärmschutzbelange sind von der itap GmbH im schalltechnischen Gutachten vom 10.09.2014, Projekt Nr.: 2342-14-e-hi, bearbeitet worden. Die Ergebnisse sind in Kap. 2.3 zusammenfassend dargestellt worden.

Erhöhte Lärmbelastungen sind aufgrund des prognostizierten Straßenverkehrs zu erwarten, sodass die vorgesehene Nutzung vor unzulässigen Lärmimmissionen geschützt werden muss. Zu diesem Zweck sind in

der Planzeichnung die von der itap GmbH ermittelten Lärmpegelbereiche dargestellt. Für die Süd- und die Westfassade des Klinikgebäudes ergibt sich gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der Lärmpegelbereich IV. Mit zunehmendem Abstand zum Alten Postweg bzw. zur Straße Schellenberg ist der Lärmpegelbereich III berechnet worden. Auf den schallabgewandten Gebäudefassaden ergeben sich die Lärmpegelbereiche I und II.

Mit Kenntnis des Lärmpegelbereiches einer Gebäudefassade lassen sich die Schalldämm-Maße der Außenbauteile eines Gebäudes bestimmen. Diese sind der Tabelle unter § 5 der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 zu entnehmen. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109.

Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. In besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafräume) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Betroffen sind grundsätzlich die als Lärmpegelbereich III und IV gekennzeichneten Bereiche.

3.8 Entwässerung

Im Planbereich bzw. direkt an diesen angrenzend befinden sich mehrere Gräben, unter anderem die Verbandsgewässer der Hunte-Wasseracht Krusenbusch Wasserzug (Gew. Nr. 23.01) und Wasserzug 23.02, die der Entwässerung großer versiegelter Flächen dienen.

Zur Sicherung der städtischen Entwässerung in diesem Stadtbereich sind alle Gräben in offener und naturnaher Form zu erhalten. Veränderungen an den Gewässern erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung sowie eine Abstimmung mit dem zuständigen Unterhaltungsverband, der Hunte-Wasseracht.

Durch das vorliegende Entwässerungskonzept, welches mit dem Oldenburg-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) und der unteren Wasserbehörde abgestimmt wurde, ist die Entwässerung des Planbereiches grundsätzlich gesichert.

Gem. § 149 Abs. 3 des Niedersächsischen Wassergesetzes sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, das anfallende Niederschlagswasser auf ihrem Grundstück zu beseitigen, wo dieses schadlos möglich und sinnvoll ist.

Eine Ableitung der im Plangebiet anfallenden Oberflächenentwässerung in die vorhandenen Regenwasserkanäle im Bereich der Straßenzüge Schellenberg und Alter Postweg ist zudem aus Kapazitätsgründen nicht möglich.

Das auf den Oberflächen der zukünftigen Bebauung und der versiegelten Bereiche in den Außenanlagen anfallende Niederschlagswasser verbleibt daher auf dem Grundstück und wird nicht in öffentliche Gewässer geleitet.

Das Entwässerungskonzept sieht im Norden des Grundstücks zwei unterirdische Versickerungsrigolen vor, die das anfallende Regenwasser zurückhalten und versickern lassen. Für Starkregenereignisse wird bei beiden Rigolen ein Notüberlauf in den Krusenbusch Wasserzug vorgesehen, der das Wasser gedrosselt mit 1,5 l/s*ha abgibt. In diese Rigolen wird das anfallende Regenwasser der befestigten Außenanlagen sowie das Wasser der Dachflächen von dem nördlichen Klinikgebäude und zu Teilen vom südlichen Klinikgebäude geleitet.

Am südlichen und östlichen Rand des Grundstücks befinden sich Versickerungsmulden. In diese werden die anfallenden Regenwasser der Sporthalle und zu Teilen des südlichen Klinikgebäudes geleitet. Am nordöstlichen Ende der Mulde befindet sich ein Notüberlauf, der das Wasser in den Wasserzug 23.02 abgibt.

Das Schmutzwasser wird in die vorhandenen Anschlüsse der Schmutzwasserkanäle in den Straßen Schellenberg und Alter Postweg eingeleitet.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	ca. 8 350 m ²
Sondergebiet (Gesamtfläche):	ca. 5 550 m ²
Grünfläche privat:	ca. 1 300 m ²
Erschließungsflächen privat:	ca. 1 500 m ²

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

In Verbindung mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Oldenburg zu erwarten, da die gesamten finanziellen Aufwendungen vom Investor getragen werden.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

6.2 Beschreibung und Umfang des Planvorhabens/Angaben zum Standort

Die Stadt Oldenburg beabsichtigt, auf dem westlichen Bereich des ehemaligen Parkplatzes des AEG-Geländes im Stadtteil Kreyenbrück, Oldenburg, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 (Fachklinik Weser-Ems) aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Klinik“ zu schaffen.

Eine konkrete Beschreibung des Planvorhabens und eine detaillierte Darlegung der planerischen Zielsetzungen erfolgte unter Kap. 1 „Anlass und Ziel der Planung“ der vorangegangenen Begründung zum Bebauungsplan.

6.3 Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen und Fachgesetze

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 2.1 „Bisherige Rechtsverhältnisse“ der vorangegangenen Begründung dargestellt. Im Folgenden werden zusätzlich die relevanten planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, naturschutzfachlich wertvolle Bereiche/Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange) beschrieben und anschließend schutzgutbezogen aufgeführt.

Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der naturräumlichen Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise bodensaure Eichenmischwälder verschiedener Ausprägungen, Weiden-Auenwälder, Heckengebiete und sonstiges gehölzreiches Kulturland, Altarme der Flüsse und nährstoffarme Feuchtwiesen aufgeführt. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig werden bodensaure Buchenwälder, Eichenmischwälder der großen Flussauen, Erlen- und Eschenwälder der Auen, Birken- und Erlen-Bruchwälder, Bäche, nährstoffreiche Seen und Weiher, nährstoffreiches Feuchtgrünland, Sandtrockenrasen, sonstige Magerrasen kalkarmer Standorte und Zwergstrauchheiden trockener bis mäßig

feuchter Standorte genannt. Als schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig, sind Buchenwälder mittlerer Standorte, Feuchtgebüsche, Gräben, Grünland mittlerer Standorte und dörfliche Ruderalfluren aufgeführt.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahr 1994 weist dem Plangebiet als naturräumliche Einheit die Osenberge zu. Entlang des nördlichen Plangebietes befindet sich ein Fließgewässer bei gleichzeitiger punktueller Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäudekomplexe im Norden und Süden. Über die Bodenversiegelung von 70 - 90 % ist eine sehr stark eingeschränkte Grundwasserneubildung vorhanden, während keine potenzielle Winderosionsgefährdung besteht.

Die beplanten Flächen im Stadtbereich gelten als Klimatop der Stufe V, da sie ein verändertes Strahlungsfeld, eine starke Aufheizung und eine stark verringerte Feuchte sowie teilweise Luftbelastungen zeigen. Für Arten und Lebensgemeinschaften handelt es sich um ein vegetationsarmes Biotop der Industrie- und Gewerbeflächen. Positiv für Arten und Lebensgemeinschaften ist die westlich verlaufende Baumreihe mit Laubbäumen zu werten.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Oldenburg (Stand 1996) trifft für den Planungsraum folgende Aussagen: Das Gebiet gehört zur naturräumlichen Einheit „Osenberge“ und liegt in einem Bereich mit Gewerbeflächen. Es handelt sich um ein Gebiet mit einem hohen Versiegelungsgrad von über 70 %, wodurch für das Schutzgut Boden mit Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungsrisiken durch Nutzungseinflüsse zu rechnen ist. Die Grundwasserneubildung wird aufgrund der Flächennutzung als sehr stark eingeschränkt eingestuft. Für das Schutzgut Klima/Luft sind die Flächen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als stark überwärmter Bereich mit eingeschränkter Bedeutung für das Schutzgut eingestuft worden. Im Hinblick auf die Arten und Lebensgemeinschaften ist der Geltungsbereich von wahrscheinlich eingeschränkter Bedeutung für Flora/Vegetation, für Brutvögel, Kriechtiere, Lurche, Libellen, Laufkäfer und Heuschrecken. Für Fledermäuse wird der Bereich mit wahrscheinlich mittlerer Bedeutung eingestuft. Insgesamt betrachtet fällt das Plangebiet in die Wertstufe C (und damit die geringste Wertigkeit) und ist damit ein Bereich von eingeschränkter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. In Bezug auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit wird aufgrund der gewerblichen Flächen ohne bzw. mit einem nur geringen Freiraumanteile mit z. T. auffälligen Gestaltungsmängeln das Naturerleben ebenfalls mit einer eingeschränkten Bedeutung eingestuft. Dies entspricht der Wertstufe C.

Ziele und Maßnahmen für eine zukünftige Landschaftsentwicklung sind die Verbesserung der Lebensraumqualität des Gewässers, was auch die Regenwasserrückhaltung und eine mögliche Gewässerrenaturierung

beinhaltet. Weiterhin sind Pflanzungen von Großbäumen und die Förderung von Gehölzen dargestellt. Weitere Ziele der Landschaftsentwicklung stellen die Entwicklung der Gestaltqualität der Straßenräume, die Entsiegelung und Begrünung sowie die Entwicklung von straßenunabhängigen Grünverbindungen und stadtklimatisch bedeutsamen Strukturen der Mischbereiche dar.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche/Schutzgebiete

Faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Planungsraum. Ferner bestehen keine ausgewiesenen Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV).

Im Kapitel 2.6 der vorangestellten Begründung wurden die Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die detaillierte Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme, bezogen auf die einzelnen relevanten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden die umweltrelevanten Wirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes herausgestellt. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet. Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander, um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, bezogen auf das vernetzte Wirkungsgefüge, herauszuarbeiten. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

6.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 (Klinik Weser-Ems) werden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Klinik“ festgesetzt. Daneben werden Festsetzungen von privaten Erschließungsflächen „Stellplatzanlage“ sowie von privaten Erschließungsflächen „Anlieferung“ getroffen. Daneben werden private Grünflächen festgesetzt. Es werden dadurch vorwiegend stark durch Versiegelung vorgeprägte Bereiche überplant, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47 setzt für den Geltungsbereich mit einer Fläche von 8 350 m² den ursprünglichen Bebauungsplan S-438 von 1987 außer Kraft. Für den Geltungsbereich wurde damals vollflächig eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzt.

In dem Sondergebiet mit einer Größe von insgesamt ca. 5 550 m² wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 mit einer zulässigen Überschreitung von 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximal zulässige Versiegelung von 75 % ermöglicht. Dies entspricht einer Fläche von ca. 4 163 m².

Für die Bereiche der privaten Erschließungsflächen wird für eine Fläche von 415 m² (Bereich Anlieferung) sowie von 1 085 m² (Bereich Stellplatzanlage) eine Vollversiegelung angesetzt. Dies entspricht einer weiteren Versiegelung von 1 500 m² im Bereich der privaten Erschließungsflächen.

Da der aktuelle Versiegelungsgrad über die frühere Nutzung des Geltungsbereiches als Parkplatz schon sehr hoch und eine Fläche von ca. 8 000 m² bereits vollständig versiegelt ist, wird über die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung mit einer Versiegelung von 5 663 m² der Gesamtversiegelungsgrad um gut 2 337 m² verringert.

Es wird damit kein nachteiliger Eingriff in Natur und Landschaft verursacht.

Über die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB auf einer privaten Grünfläche die Sicherung des vorhandenen Baumbestandes vorgesehen. Weitere private Grünflächen zur Anpflanzung sowie zur Anlage einer Versickerungsmulde werden im randlichen Plangebiet im Norden sowie im Süden festgesetzt. Insgesamt werden private Grünflächen mit einer Flächengröße von 1 500 m² festgesetzt.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

Schutzgut Mensch

Immissionsschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung), Erholungsraum

Übergeordnete Ziele:

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung der Luftqualität ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitäts-Rahmenrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Weitere Ziele und Maßnahmen ergeben sich aus dem Landschaftsplan, der für das Plangebiet und seine Umgebung die Schaffung stadtklimatisch bedeutsamer Strukturen der Mischbereiche vorschlägt.

Bestand und Bewertung:

Bei dem vorliegenden, ca. 0,83 ha großen Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des ehemaligen Parkplatzgeländes des AEG-Komplexes in Kreyenbrück, der im südlichen Stadtgebiet von Oldenburg liegt und durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet ist. Das Plangebiet wurde als Parkplatz genutzt und ist als solcher auch in dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan als Fläche für Stellflächen festgesetzt. Die umliegenden Flächen werden neben verschiedenen strukturierten Siedlungsbereichen von großflächigen Gewerbegebieten geprägt. Zu den Plangebietsgrenzen wird der Bereich von verschiedenen Gehölzstrukturen begleitet.

Im Hinblick auf Lärm und sonstige Immissionen liegen über die Ermittlung im Rahmen der Untersuchung zur Lärmbelastung bestimmte Vorbelastungen vor, die zu einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen geführt haben.

Der ehemalige Parkplatz ist für die Öffentlichkeit bisher über die sporadische Nutzung für Freiluftflohmärkte zugänglich gewesen, wobei keine

Grünstrukturen oder verbindende Wegeelemente bestehen, die für eine Erholungsnutzung innerhalb des Bereichs relevant wären.

Auswirkungen durch das Vorhaben auf den Menschen durch mögliche Emissionen, wie Schall, Stäube, elektrische und magnetische Felder, werden durch die Einhaltung gängiger aktueller Richtlinien, wie u. a. zum Lärmschutz bei Umsetzung des Projektes, nicht in dem Umfang erwartet, dass erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verursacht werden könnten. Für das Schutzgut Mensch werden keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen, welche die gesundheitlichen Aspekte nachteilig beeinflussen können, vorbereitet. Die Lärmbelastungen wurden durch ein Fachbüro untersucht. Die aus der Untersuchung resultierenden Ergebnisse wurden durch die Darstellung von Lärmpegelbereichen und zugehörigen Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Schutzgut Pflanzen

Übergeordnete Ziele:

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
 - a) lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
 - b) Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
 - c) Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplanes der Stadt Oldenburg stellen für das Plangebiet und seine Umgebung die Anpflanzung von Großbäumen sowie die Förderung von Gehölzen und die Entwicklung straßenunabhängiger Grünverbindungen dar.

Bestand

Nach Aussage des Landschaftsplanes wird dem Bereich eine wahrscheinlich eingeschränkte Bedeutung für Flora/Vegetation (Wertstufe C) zugesprochen. Der Landschaftsrahmenplan ordnet dem Plangebiet eine eingeschränkte Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zu. Für den Planungsraum wurde eine Begehung zur Bestimmung der Biotoptypen nach DRACHENFELS (2011) im August 2014 durchgeführt.

Gebüsche

Gehölze kommen ausschließlich am Rand der Plangebiete in Form von Baumreihen und Einzelbäumen sowie Gebüsch in unterschiedlicher Ausprägung vor. Überwiegend handelt es sich um Siedlungsgehölze, die weiter unten beschrieben werden.

Am nördlichen Rand befinden sich bereits außerhalb des Geltungsbereiches am Nordrand des Grabens zwei sonstige naturnahe Sukzessionsgebüsche, hier sind Grauweiden (*Salix cinerea*) aufgewachsen.

Gewässer

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der Krusenbusch Wasserzug, der weiter westlich in den Osternburger Kanal mündet. Es handelt sich um einen tief eingeschnittenen Graben mit sehr steilen Böschungen, der im Nordwestteil eine Böschungsbefestigung mittels Natursteinen aufweist (FGX). In diesem Bereich ist z. T. ein Staudenknöterichgestrüpp (UNK) vorhanden (siehe weiter unten). Zum Untersuchungszeitpunkt war im Westteil kein Wasser vorhanden, weiter östlich waren lediglich ein paar Pfützen vorhanden. Die Grabensohle ist vereinzelt bewachsen mit u. a. Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*), Knöterich (*Persicaria spec.*) und Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*). Im Teil des Grabens nördlich angrenzend an das Plangebiet war der Graben frisch geräumt und die Böschungen frisch gemäht, er wies geringe Wassermengen auf. An Wasser- bzw. Röhrichtpflanzen konnten nur Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*) und Kleine Wasserlinse (*Lemna minor*) erfasst werden. Diese Gräben wurden folglich als sonstige vegetationsarme Gräben mit dem Nebencode nährstoffreicher Graben (FGZ/FGR) im Biotoptypenplan verzeichnet.

Ein weiterer Wasserzug mit der Bezeichnung 23.02 befindet sich außerhalb der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Es handelt sich hierbei ebenfalls um einen tief eingeschnittenen Graben mit schmaler Sohle und steilem Böschungsprofil, welcher aber einen etwas stärkeren Bewuchs mit Wasserpflanzen aufweist und somit dem Biotoptyp nährstoffreicher Graben (FGR) zugeordnet wird.

Ruderalfluren

Fast die gesamte Fläche des Geltungsbereiches nimmt eine Parkplatzfläche (OVP) ein, die mit Betonpflastersteinen befestigt ist und nur einen sehr spärlichen Bewuchs aufweist.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 ist etwa die Hälfte der Parkplatzfläche länger nicht intensiv genutzt worden, so dass sich vorwiegend in den Fugen der Pflastersteine ein- und mehrjährige Pflanzenarten ansiedeln und höher aufwachsen konnten, so dass als Nebencode die Ruderalflur trockener Standorte (OVP/URT) vergeben wurde. Verbreitet kommen Gewöhnlicher Rot-Schwengel (*Festuca rubra ssp. rubra*), Echter Schaf-Schwengel (*Festuca ovina*), Flaches Rispengras (*Poa cf. compressa*), Kanadisches Berufkraut (*Conyza canadensis*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) vor, daneben vereinzelt u. a. Vielsamiger Breit-Wegerich (*Plantago major ssp. intermedia*), Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*) und Kahles Bruchkraut (*Herniaria glabra*).

In zwei Bereichen im Plangebiet befinden sich Staudenknöterichgestrüppe (UNK) mit Japanischem Staudenknöterich (*Fallopia japonica*), einem ausbreitungskräftigen Neophyt. Einerseits betrifft das den westlichen Teil der Grabenränder des Krusenbusch Wasserzuges, zum anderen einen kleinen Bereich am südwestlichen Rand des Plangebietes.

Grünanlagen der Siedlungsbereiche, Gebäude und Verkehrsflächen

Gehölze kommen am Rand der Plangebiete in Form von Baumreihen des Siedlungsbereiches (HEA) und Einzelbäumen des Siedlungsbereiches (HEB) vor.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine geschlossene Baumreihe aus überwiegend älteren Stiel-Eichen (*Quercus robur*) straßenbegleitend zur Straße Alter Postweg vorhanden. Die etwas erhöht über dem Straßenniveau stehenden Eichen besitzen Stammdurchmesser von ca. 0,40 - 0,80 m. An der nördlichen Ecke, getrennt durch eine gepflasterte Einfahrt, steht ein besonders altes Exemplar mit einem Durchmesser von ca. 1,40 m. An der südlichen Grenze des genannten Plangebietes ist eine z. T. Lücken aufweisende Baumreihe vorhanden, die aus Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) in den Stammdurchmessern von ca. 0,10 - 0,40 m aufgebaut ist. An der südwestlichen Ecke des Plangebietes, jeweils einmal an der Straße Alter Postweg und Schellenberg, befindet sich jeweils, z. T. unter den dort vorhandenen Bäumen, ein Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN). An Straucharten kommen v. a. Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa*), daneben u. a. Gewöhnlicher Flieder (*Syringa vulgaris*) und Sämlinge von Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) vor.

An der nördlichen Seite des Plangebietes grenzt knapp außerhalb des Plangebietes an der Nordseite des Krusenbusch Wasserzuges z. T. eine Baumreihe des Siedlungsbereiches (HEA) mit Stiel-Eiche, Sand-Birke und Esche an, besonders erwähnenswert sind eine Stiel-Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,80 m sowie eine Vogel-Kirsche (*Prunus avium*).

Im Untersuchungsgebiet konnten während der Erfassungen im August 2014 keine gefährdeten, besonders oder streng geschützten Pflanzenarten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG bzw. Pflanzen des Anhanges IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen werden.

Planzeichenerklärung

Geltungsbereich zum Bebauungsplan

Einzelbaum, Baumgruppe
Gebölze

Biotoptypen (Stand 08/2014)

Gebüsche
 BRS Sonstiges natürliches Sukzessionsgebüsch
 Gewässer
 FGR Nahstichtlicher Graben
 FGX Reliquie Graben
 FZV Sonstiger Graben
 FZ Zusatz u = unbeständige Wasserführung

Ruderal- und Neophytentypen
 UNK Staudenkitzerchenschrupp
 URT Ruderalflur trockener Standorte

Grünanlagen der Siedlungsbereiche und Verkehrsflächen
 BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
 HEA Alleebäume/Aleebäume des Siedlungsbereichs
 HEB Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs
 OVP Parkplatz
 OVS Straße

Abkürzungen für Gehölzarten

Bi Hänge-Birke
 Ei Stiel-Eiche
 Es Gewöhnliche Esche
 Kv Vogelkirsche
 We Weiden

Betula pendula
Quercus robur
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Salix spp.

Anmerkung des Verfassers:
 Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort gemessen, so dass hieraus keinerlei Haftverantwortlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angeordneten Biotoptypen und Nutzungen wieder.

Die dargestellten Kronenraumbereiche und Angaben zu den Einzelbäumen stellen eine unkomplettierte Übernahme aus der Plangrundlage (Quelle: Gebr. v. Architekten, Stand 09.09.2014) dar.
 (Biotoptypenkürzel nach „Kartenschlüssel für Biotoptypen in Niedersachern“ (DRACHENFELS 2011))



Stadt Oldenburg

Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 "Fachklinik Weser-Ems"

Planart: Bestand Biotoptypen

Maßstab	Projekt	14.2009	Schritt	Umfeldarbeit
ohne	Standort	02/2014	02/2014	02/2014
	Plan-Nr.	1	02/2014	02/2014
			02/2014	02/2014

Diekman & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
 Entwicklungs- und Projektmanagement
 Oldenburger Straße 88 26180 Postels Tel. (04432) 91 18-30 Fax: 91 18-40
 18.02.2014

Bewertung

Das Plangebiet weist insgesamt eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen auf. Eine Ausnahme bilden die mächtigen Einzelbäume, die mit einer hohen Bedeutung einzustufen sind.

Durch den Bebauungsplan werden umfangreiche Flächenveränderungen durch die Festsetzungen des Sondergebietes und der Erschließungsflächen ermöglicht. Wichtige erhaltenswerte und schützenswerte Strukturen, wie die randlich gelegenen Bäume, werden jedoch über entsprechende Festsetzungen langfristig erhalten und der Gesamtversiegelungsgrad wird sich reduzieren.

Es werden bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen verursacht.

Schutzgut Tiere

Übergeordnete Ziele:

Hinsichtlich der Aussagen des BNatSchG vgl. Schutzgut Pflanzen.

Bestand und Bewertung:

Als Aussagen der übergeordneten Fachplanungen (Landschaftsrahmenplan) wird dem Bereich insgesamt betrachtet eine eingeschränkte Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zugeordnet. Dabei wird der Geltungsbereich als Bereich von wahrscheinlich mittlerer Bedeutung für Fledermäuse (Wertstufe B) sowie als Bereich von wahrscheinlich eingeschränkter Bedeutung für Libellen, Brutvögel, Heuschrecken, Kriechtiere, Lurche und Laufkäfer (Wertstufe C) eingestuft.

Für die Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange wird in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oldenburg anstelle einer herkömmlichen Bestandsaufnahme eine Potenzialansprache der Brutvogelfauna auf der Basis eines sog. Worst-Case-Szenarios durchgeführt. Dieses Verfahren geht von der Annahme aus, dass in einem Gebiet bestimmte Tierarten vorkommen, wenn deren Habitatbedingungen erfüllt sind, was sich über die Arealgröße, das Alter, die Zahl der Lebensraumtypen sowie die Strukturierung der Habitate, die Entfernung zu benachbarten Lebensraumkomplexen und den damit für Tiere zur Verfügung stehenden Besiedlungsmöglichkeiten ermitteln lässt.

Der Planungsraum und dessen Umgebung wurden am 27.08.2014 aufgesucht und auf seine Lebensraumeignung für Brutvögel überprüft.

Die Angaben zu der Gefährdung der unten aufgelisteten Tierarten folgen für Niedersachsen/Bremen bzw. für die Bundesrepublik Deutschland den Roten Listen von KRÜGER & OLTMANN (2007) sowie SÜDBECK et al. (2007).

Bestand

Insgesamt sind vermutlich 22 Brutvogelarten und damit ca. 11,2 % der rezenten (gegenwärtig) Brutvogelfauna Niedersachsens und des Landes Bremen (N = 197; vgl. KRÜGER & OLTMANN 2007) im Untersuchungsraum bodenständig. Bei diesen handelt es sich überwiegend um allgemein häufige Brutvögel mit einem weiten Verbreitungsspektrum im norddeutschen Flachland (vgl. Tab. 1).

Das zu erwartende Vogelartenspektrum im Plangebiet setzt sich zu einem großen Teil aus Lebensraumgeneralisten zusammen; diese weisen in der Besiedlung der verschiedenen Habitate eine große ökologische Valenz auf. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Vertreter der gehölzbetonten Biotope und damit überwiegend um Baum- und Gebüschbrüter, zu denen Singvögel aus den verschiedensten Vogelfamilien, wie Finken, Meisen, Zaunkönige, Drosseln, Laubsänger, Grasmücken, Braunellen und Krähenverwandte, gehören. Weiterhin sind für Gehölzrandsituationen bzw. Siedlungsbiotope charakteristische Vertreter, wie Grauschnäpper und Türkentaube, vertreten.

Tab. 1: Liste der im Planungsraum zu erwartenden Brutvögel

BRUTVÖGEL [AVES]	RL T-W	RL Nds.	RL D	Schutzstatus
Amsel, <i>Turdus merula</i>	/	/	/	§
Blaumeise, <i>Parus caeruleus</i>	/	/	/	§
Buchfink, <i>Fringilla coelebs</i>	/	/	/	§
Buntspecht, <i>Dendrocopos major</i>	/	/	/	§
Eichelhäher, <i>Garrulus glandarius</i>	/	/	/	§
Elster, <i>Pica pica</i>	/	/	/	§
Gartenbaumläufer, <i>Certhia brachydactyla</i>	/	/	/	§
Grauschnäpper, <i>Muscicapa striata</i>	V	V	/	§
Heckenbraunelle, <i>Prunella modularis</i>	/	/	/	§
Kleiber, <i>Sitta europaea</i>	/	/	/	§
Kohlmeise, <i>Parus major</i>	/	/	/	§
Mönchsgrasmücke, <i>Sylvia atricapilla</i>	/	/	/	§
Rabenkrähe, <i>Corvus corone</i>	/	/	/	§
Ringeltaube, <i>Columba palumbus</i>	/	/	/	§
Rotkehlchen, <i>Erithacus rubecula</i>	/	/	/	§
Singdrossel, <i>Turdus philomelos</i>	/	/	/	§
Star, <i>Sturnus vulgaris</i>	V	V	/	§
Türkentaube, <i>Streptopelia decaocto</i>	/	/	/	§
Zaunkönig, <i>Troglodytes troglodytes</i>	/	/	/	§
Zilpzalp, <i>Phylloscopus collybita</i>	/	/	/	§
Σ 20 spp.*				

Bedeutung der Abkürzungen: RL T-W bzw. RL Nds.: Rote Liste der in der naturräumlichen Region Tiefland-West bzw. der in Niedersachsen u. Bremen gefährdeten Brutvögel (KRÜGER & OLTMANN 2007); RL D: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2007); Gefährdungsgrade: V = Art der Vorwarnliste, / = derzeit nicht gefährdet, Schutzstatus: § = besonders geschützte Art gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

Neben den o. g. Baum- und Gebüschbrütern (dazu gehören auch meist nah am Boden brütende Arten, wie Zilpzalp und Rotkehlchen), die ein breites Nahrungs- und Habitatspektrum nutzen können (Generalisten), wird die Ornis (Vogelwelt) des Untersuchungsraumes von einigen Arten gestellt, die auf spezielle Lebensräume angewiesen sind und daher in der Besiedlung der verschiedenen Habitate eine engere ökologische Bindung als die vorgenannten Arten erkennen lassen. Zu diesen zählen im Untersuchungsgebiet die Höhlen- und Nischenbrüter. An den älteren Bäumen können Blaumeise, Kohlmeise, Kleiber und Gartenbaumläufer, eventuell auch die größere Bruthöhlen benötigenden Arten Buntspecht und Star, potenziell vorkommen. Vor allem Gartenbaumläufer und Kleiber stellen spezielle Ansprüche an ihre Nisthabitate, indem sie lockere, im Verband stehende Altbäume mit grob korkiger Rinde, vorwiegend Eichen, bevorzugen; die Nester werden in Nischen und Höhlen von derartigen Bäumen angelegt. FLADE (1994) stuft diese beiden Spezies als besonders charakteristisch für Altbaumbestände ein. Bei der Begehung am 27.08. wurde auch eine Sichtkontrolle auf größere abgestorbene Äste und vorliegende Baumhöhlen vom Boden aus vorgenommen, die aufgrund der Belaubung allerdings nicht vollständig sein kann. Hierbei konnten zumindest keine größeren abgestorbenen Äste oder Baumhöhlen festgestellt werden, trotzdem kann auch das Vorkommen von Buntspecht und Star nicht ausgeschlossen werden. Der Buntspecht kann seine Höhlen neben der Anlage in bevorzugt kranken Bäumen, bei Weichhölzern auch in gesunden Bäumen zimmern.

Die Parkplatzfläche selbst ist als Niststandort v. a. aufgrund fehlender Deckung und regelmäßigen Störungen (Autoverkehr, Veranstaltungen, Fußgänger mit Hunden, querende Fahrradfahrer) ungeeignet, einige Arten werden sie allerdings z. T. als Nahrungsfläche nutzen.

Mit dem Grauschnäpper und dem Star sind zwei Arten in der sog. Vorwarnliste von Niedersachsen geführt. Dies sind Brutvögel, die aktuell als (noch) nicht gefährdet gelten, jedoch in den letzten Jahren gebietsweise merklich zurückgegangen sind. Unter den Brutvögeln des Planungsraumes finden sich keine landes- oder bundesweit gefährdeten Spezies.

Sämtliche im Plangebiet vorgefundenen und dort zu erwartenden Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt.

Für den Planungsraum waren keine gesonderten Erfassungen/Betrachtungen von Fledermäusen erforderlich. Hinweise zu Vorkommen liegen derzeit auch nicht vor. Aufgrund der Ausprägung und des Alters der Einzelbäume in den Randbereichen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Planungsraum von Fledermäusen nicht genutzt wird. Aufgrund der Ausstattung sind mit Breitflügel- und Zwergfledermaus Vorkommen von zwei Fledermausarten nicht auszuschließen. Die Arten sind im norddeutschen Flachland allgemein häufig, wo sie als sog. Hausfledermäuse (= Spezies, die ihre Sommerquartiere [Wochenstuben] an bzw. in Gebäuden haben) schwerpunktartig im menschlichen Siedlungsraum auftreten. Obgleich beide Arten sicherlich Teile des Plangebietes

als Nahrungshabitat nutzen, sei dahingestellt, ob sie dort auch zur Fortpflanzung kommen.

In Nordwestdeutschland ist die Breitflügelfledermaus in sämtlichen Landschaftselementen einschließlich der besiedelten Bereiche häufig und verbreitet. Nachweise liegen insbesondere aus landwirtschaftlich geprägten Bereichen vor, die durch ein Mosaik aus Gehölz- und Grünlandbiotopen geprägt sind. Die Breitflügelfledermaus ist europaweit verbreitet und bewohnt fast alle Habitattypen (RICHARZ & LIMBRUNNER 1999). Sie jagt in der strukturreichen offenen Landschaft über Weiden, Wiesen, an Waldrändern sowie über Gewässern und ist dabei zur Orientierung in besonderem Maße auf Leitlinien angewiesen. Dabei werden offene Flächen mit peripher gelegenen Gehölzstrukturen bevorzugt. Die höchste Dichte jagender Tiere wurde im Bereich von Viehweiden, Streuobstwiesen, Parks mit Einzelbäumen und an Gewässerrändern nachgewiesen (DIETZ et al. 2007). Die Entfernung zwischen Quartieren und Jagdgebieten variiert zwischen wenigen 100 m und mehr als 11 km (SIMON et al. 2004).

In ihrer Lebensraumwahl zeigt sich die Zwergfledermaus recht flexibel, weshalb sie fast alle Habitattypen besiedelt. Als Kulturfolger bezieht sie gerne Ritzen und Spalten an und in Häusern. Die Quartiere werden häufig gewechselt, weshalb Wochenstubenkolonien einen Verbund von vielen geeigneten Quartieren in Siedlungsbereichen benötigen (PETERSEN et al. 2004). Die Jagdgebiete liegen sowohl innerhalb als auch außerhalb von Ortslagen. Hierbei jagen Zwergfledermäuse in einem Radius von ca. 2 km um das Quartier. Der Jagdflug konzentriert sich häufig auf Landschaftsstrukturen, wie z. B. Hecken, gehölzbegleitete Wege oder Wald-ränder. Dabei wird überwiegend eine Höhe von ca. 3 bis 5 m über dem Boden beflogen, die Tiere steigen aber auch regelmäßig bis in Baum-wipfelhöhe auf (NATUSCHKE 2002). Die Flexibilität bei der Wahl der Jagd-gebiete, das große nutzbare Nahrungsspektrum und die Anpassungsfähigkeit bei der Quartierwahl machen die Zwergfledermaus zu einer ökologisch sehr konkurrenzfähigen und erfolgreichen Spezies. Die Zwergfle-dermaus ist daher vorrangig in den von der Breitflügelfledermaus ge-nutzten Bereichen des Untersuchungsraumes zu erwarten, wobei die Tiere vornehmlich entlang der für diese Spezies beschriebenen Gehölz-strukturen auftreten. Für die Zwergfledermaus existieren in dem Pla-nungsraum keine zusätzlichen Lebensräume, die nicht auch von der Breitflügelfledermaus genutzt werden könnten. Daher sowie aufgrund der recht ähnlichen Lebensweise dürfte das Raumnutzungsmuster dieser beiden Spezies weitgehend identisch sein.

Beide für das Plangebiet deklarierte Fledermausarten gelten nach der aktuell gültigen landesweiten Roten Liste (HECKENROTH 1993) als stark gefährdet bzw. gefährdet (RL 2 bzw. 3). Bei Zugrundelegung der vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) aktualisierten, bislang unpublizierten Roten Liste (vgl. DENSE et al. 2005) ist die Zwergfledermaus aktuell als nicht mehr gefährdet einzustufen, die Breitflügelfledermaus gilt landesweit jedoch weiterhin als stark gefährdet. Auf Bundesebene erfolgten für beide Spe-

zies in den letzten Jahren gleichermaßen Herabstufungen von deren Gefährdung. Wie alle Fledermausarten unterliegen Breitflügel- und Zwergfledermaus aufgrund von deren Zugehörigkeit zu der FFH-RL dem strengen Artenschutz.

Bewertung

Für den gesamten Bereich des Untersuchungsgebietes wurde ein Besiedlungspotenzial von 22 Spezies ermittelt. Dieses setzt sich aus ungefährdeten Vogelarten zusammen, lediglich zwei Arten sind auf den niedersächsischen Vorwarnlisten geführt. Im Plangebiet siedeln mehrheitlich Generalisten (die nicht auf ein bestimmtes Gebiet festgelegt sind), die unterschiedliche gehölzbetonte Lebensräume besiedeln können. Besiedelt werden lediglich die gehölzbestandenen Randbereiche der Geltungsbereiche und die größeren Gräben.

Bodenbrüter sind mit Ausnahme von Zilpzalp und Rotkehlchen nicht vertreten. Die Parkplatzfläche selbst, und damit der weitaus größte Teil des Geltungsbereiches, wird nicht besiedelt sein.

Mit dem Grauschnäpper und dem Star sind zwei Arten in der sog. Vorwarnliste von Niedersachsen geführt, gefährdete Arten sind nicht vertreten. Die Bedeutung des Plangebietes für Brutvögel wird als allgemein bedeutsam eingestuft.

Für den Planungsraum waren keine gesonderten Erfassungen/Betrachtungen von Fledermäusen erforderlich. Hinweise zu Vorkommen liegen derzeit auch nicht vor. Aufgrund der Ausprägung und des Alters der Einzelbäume kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Planungsraum von Fledermäusen nicht genutzt wird. Aufgrund der Ausstattung sind mit Breitflügel- und Zwergfledermaus Vorkommen von zwei Fledermausarten nicht auszuschließen. Die Arten sind im norddeutschen Flachland allgemein häufig, wo sie als sog. Hausfledermäuse (= Spezies, die ihre Sommerquartiere [Wochenstuben] an bzw. in Gebäuden haben) schwerpunktartig im menschlichen Siedlungsraum auftreten. Obgleich beide Arten sicherlich Teile des Plangebietes als Nahrungshabitat nutzen, sei dahingestellt, ob sie dort auch zur Fortpflanzung kommen.

In Nordwestdeutschland ist die Breitflügelfledermaus in sämtlichen Landschaftselementen einschließlich der besiedelten Bereiche häufig und verbreitet. Nachweise liegen insbesondere aus landwirtschaftlich geprägten Bereichen vor, die durch ein Mosaik aus Gehölz- und Grünlandbiotopen geprägt sind. Die Breitflügelfledermaus ist europaweit verbreitet und bewohnt fast alle Habitattypen (RICHARZ & LIMBRUNNER 1999). Sie jagt in der strukturreichen offenen Landschaft über Weiden, Wiesen, an Waldrändern sowie über Gewässern und ist dabei zur Orientierung in besonderem Maße auf Leitlinien angewiesen. Dabei werden offene Flächen mit peripher gelegenen Gehölzstrukturen bevorzugt. Die höchste Dichte jagender Tiere wurde im Bereich von Viehweiden, Streuobstwiesen, Parks mit Einzelbäumen und an Gewässerrändern nachgewiesen (DIETZ et al. 2007). Die Entfernung zwischen Quartieren und Jagdgebiete-

ten variiert zwischen wenigen 100 m und mehr als 11 km (SIMON et al. 2004).

In ihrer Lebensraumwahl zeigt sich die Zwergfledermaus recht flexibel, weshalb sie fast alle Habitattypen besiedelt. Als Kulturfolger bezieht sie gerne Ritzen und Spalten an und in Häusern. Die Quartiere werden häufig gewechselt, weshalb Wochenstubenkolonien einen Verbund von vielen geeigneten Quartieren in Siedlungsbereichen benötigen (PETERSEN et al. 2004). Die Jagdgebiete liegen sowohl innerhalb als auch außerhalb von Ortslagen. Hierbei jagen Zwergfledermäuse in einem Radius von ca. 2 km um das Quartier. Der Jagdflug konzentriert sich häufig auf Landschaftsstrukturen, wie z. B. Hecken, gehölzbegleitete Wege oder Wald-ränder. Dabei wird überwiegend eine Höhe von ca. 3 bis 5 m über dem Boden befliegen, die Tiere steigen aber auch regelmäßig bis in Baum-wipfelhöhe auf (NATUSCHKE 2002). Die Flexibilität bei der Wahl der Jagd-gebiete, das große nutzbare Nahrungsspektrum und die Anpassungsfähigkeit bei der Quartierwahl machen die Zwergfledermaus zu einer ökologisch sehr konkurrenzfähigen und erfolgreichen Spezies. Die Zwergfleder-maus ist daher vorrangig in den von der Breitflügelfledermaus ge-nutzten Bereichen des Untersuchungsraumes zu erwarten, wobei die Tiere vornehmlich entlang der für diese Spezies beschriebenen Gehölz-strukturen auftreten. Für die Zwergfledermaus existieren in dem Pla-nungsraum keine zusätzlichen Lebensräume, die nicht auch von der Breitflügelfledermaus genutzt werden könnten. Daher sowie aufgrund der recht ähnlichen Lebensweise dürfte das Raumnutzungsmuster dieser beiden Spezies weitgehend identisch sein.

Beide für das Plangebiet deklarierte Fledermausarten gelten nach der aktuell gültigen landesweiten Roten Liste (HECKENROTH 1993) als stark gefährdet bzw. gefährdet (RL 2 bzw. 3). Bei Zugrundelegung der vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) aktualisierten, bislang unpublizierten Roten Liste (vgl. DENSE et al. 2005) ist die Zwergfledermaus aktuell als nicht mehr gefährdet einzustufen, die Breitflügelfledermaus gilt landesweit jedoch weiterhin als stark gefährdet. Auf Bundesebene erfolgten für beide Spe-zies in den letzten Jahren gleichermaßen Herabstufungen von deren Gefährdung. Wie alle Fledermausarten unterliegen Breitflügel- und Zwergfledermaus aufgrund von deren Zugehörigkeit zu der FFH-RL dem strengen Artenschutz.

Bewertung

Für den gesamten Bereich des Untersuchungsgebietes wurde für die Vögel ein Besiedlungspotenzial von 22 Spezies ermittelt. Dieses setzt sich aus ungefährdeten Vogelarten zusammen, lediglich zwei Arten sind auf den niedersächsischen Vorwarnlisten geführt. Im Plangebiet siedeln mehrheitlich Generalisten, die unterschiedliche gehölzbetonte Lebens-räume besiedeln können. Besiedelt werden lediglich die gehölzbestan-den Randbereiche der Geltungsbereiche und die größeren Gräben. Hier dominieren gehölzbewohnende Arten, darunter acht Arten, die auf ein Höhlen- bzw. Nischenangebot angewiesen sind. Vogelarten, die auf

ältere Bäume mit größeren Höhlen angewiesen sind, wie Buntspecht, v. a. aber Grünspecht, Schwarzspecht oder Hohltaube, werden hier zum jetzigen Zeitpunkt kaum bzw. gar keine Brutmöglichkeiten finden. Lebensraumspezialisten sind in diesen Habitaten in einem begrenzten Umfang vertreten.

Bodenbrüter sind mit Ausnahme von Zilpzalp und Rotkehlchen nicht vertreten. Die Parkplatzfläche selbst, und damit der weitaus größte Teil der Geltungsbereiche, wird nicht besiedelt sein.

Mit dem Grauschnäpper und dem Star sind zwei Arten in der sog. Vorwarnliste von Niedersachsen geführt, gefährdete Arten sind nicht vertreten.

Die potenziellen Brutvogelvorkommen des Planungsraumes sind nach Breuer (1994) für den Naturschutz somit von allgemeiner Bedeutung.

Für die Fledermäuse ist im Bereich der gebietsbegleitenden Gehölze von dem Vorkommen zweier gefährdeter Spezies auszugehen, die ihren Schwerpunkt in besiedelten, mit Gehölzen durchzogenen Bereichen haben. Das Vorkommen ist unbestätigt und wird lediglich aufgrund der Naturausstattung angenommen. Das Plangebiet wird für die Fledermäuse als allgemein bedeutsam eingestuft.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, für die europarechtlich geschützten Arten, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände für die Brutvögel ausgeschlossen werden. Für Fledermäuse ergeben sich ebenfalls keine Verbotstatbestände.

Bei der Umsetzung der vorliegenden Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die oben genannten Tiergruppen zu konstatieren. Wesentlich prägende Strukturen, wie die Gehölzbestände, bleiben dauerhaft erhalten, so dass die geringe Bedeutung und Nutzung des Plangebietes nicht weiter verringert wird. Weiterhin wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Versiegelungsgrad reduziert.

Schutzgut Boden

Übergeordnete Ziele:

Unter § 1 a Abs. 2 BauGB heißt es, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Im Landschaftsplan der Stadt Oldenburg wird als Ziel der Landschaftsentwicklung die Entsiegelung und Begrünung von Bereichen aufgeführt.

Bestand und Bewertung:

Im Geltungsbereich liegt natürlicherweise Gley-Podsol als Bodentyp vor. Nahezu der gesamte Geltungsbereich ist jedoch anthropogen (durch den Menschen verursacht) verändert, da die Fläche als Parkplatz mit Betonsteinpflaster befestigt wurde. Durch ein Bodengutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ermittelt, dass es sich bei den anstehenden Böden um vorwiegend sandige Bereiche, die z. T. aufgefüllt wurden, handelt.

Der Boden nimmt vielfältige Funktionen (z. B. Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen) im Naturhaushalt wahr. Durch die großflächig versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes liegen größtenteils keine Bodenfunktionen vor. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 wird über die Festsetzung der Sondergebiete sowie der Erschließungsflächen insgesamt ein geringerer Anteil an Versiegelung zulässig sein als sich aktuell im Plangebiet befindet. Demzufolge sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Übergeordnete Ziele:

Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg wird darauf verwiesen, dass aufgrund des hohen Versiegelungsgrades die Grundwasserneubildung als sehr stark eingeschränkt eingestuft wird.

Im Landschaftsplan der Stadt Oldenburg ist als Ziel der Landschaftsentwicklung in diesem Bereich die Verbesserung der Lebensraumqualität des Gewässers inklusive der Regenwasserrückhaltung und der Gewässerrenaturierung aufgeführt.

Bestand und Bewertung:

Im Plangebiet befinden sich keine wertvollen Gewässer. Nach Norden verläuft der Krusenbusch Wasserzug Nr. 23.01. etwas außerhalb der Plangebietsgrenze. Die Grundwasseroberfläche befindet sich laut Aussagen des NIBIS-Datenservers zwischen über 2,50 m bis 5,00 m unter der Geländeoberkante. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft und somit ist eine geringe Gefahr des Nitrat-, Nährstoff- und Schadstoffeintrags in das Grundwasser gegeben. Die Grundwasserneubildungsrate liegt auf unversiegelten Bereichen bei ca. 160 mm/a.

Insgesamt betrachtet weist das Plangebiet für das Schutzgut Wasser durch die über den hohen Versiegelungsgrad gestörten Funktionen eine sehr geringe Bedeutung auf.

Das Planvorhaben wird insgesamt betrachtet keine umweltrelevanten Auswirkungen für das Schutzgut Wasser mit sich bringen. Grund hierfür ist die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bedingte Verringerung des Versiegelungsgrades im Geltungsbereich.

Schutzgut Luft und Klima

Übergeordnete Ziele:

Im Landschaftsplan der STADT OLDENBURG (1996) wird im Zielkonzept für Naturschutz und Landschaftspflege die Schaffung von stadtklimatisch bedeutsamen Strukturen der Mischbereiche vorgesehen.

Bestand und Bewertung:

Die Stadt Oldenburg wie auch das gesamte norddeutsche Flachland wird vom Einfluss des ozeanischen Klimas geprägt. Charakteristisch sind kühle, feuchte Sommer und relativ milde Winter sowie eine fast ständige Luftbewegung mit vorherrschenden Winden aus Südwest und West. Kontinentale Luftmassen gewinnen nur vorübergehend größere Bedeutung, der maritime Einfluss überwiegt während des ganzen Jahres.

Im Landschaftsplan der STADT OLDENBURG (1996) wird der Bereich des Parkplatzes mit seiner Umgebung aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades als stark überwärmter Bereich dargestellt. Der Bereich ist durch ein verändertes Strahlungsfeld, eine starke Aufheizung und eine stark verringerte Feuchte gekennzeichnet.

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) mit Folgen für das Kleinklima von Bedeutung. Bei Realisierung des Vorhabens werden keine das Schutzgut Luft beeinträchtigenden Stoffe freigesetzt oder gefördert, so dass durch die Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten

sind. Im Plangebiet wird sich durch die Umsetzung des Vorhabens der Versiegelungsgrad verringern, so dass geringe positive Effekte auf das Klima zu erwarten sind. Des Weiteren sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden CO₂-Emissionen mit Folgen für das globale Klima von Bedeutung. Der gemäß Eckpunktepapier umzusetzende Effizienzstandard (KfW 40 Neubau) trägt maßgeblich zu einer Verringerung der Klima- und Schadstoffbelastungen bei. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind die Umweltauswirkungen auf das globale Klima als nicht erheblich einzustufen.

Schutzgut Landschaft

Übergeordnete Ziele:

Hinsichtlich der Aussagen des BNatSchG vgl. Schutzgut Pflanzen.

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg wird für den Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung als landschaftsbildprägende Struktur das nördlich angrenzende Fließgewässer genannt. Punktuelle Beeinträchtigungen bestehen hingegen durch Gebäudekomplexe der näheren Umgebung. Der Landschaftsplan der Stadt Oldenburg weist dem Plangebiet eine eingeschränkte Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Naturerlebens zu, da es sich um eine gewerbliche Fläche ohne bzw. mit einem geringen Freiraumanteil handelt.

Bestand und Bewertung:

Das Landschaftsbild wird derzeit geprägt durch eine großräumig versiegelte Freifläche, die randlich von Gehölzstrukturen sowie kleinflächigeren Ruderalbereichen und Wasserzügen umgeben ist. Umgeben ist das Plangebiet von unterschiedlichen Siedlungs- und Gewerbestrukturen.

Auswirkungen auf die Erholung werden unter dem Schutzgut Mensch behandelt.

Durch die Umsetzung von einem Sondergebiet mit Grünstreifen in den Randbereichen wird das Landschaftsbild in dem Bereich zwar verändert, dies allerdings nicht in einem Maße, dass es als erhebliche negative Umweltauswirkung einzustufen ist. Dies hängt ursächlich damit zusammen, dass das Landschaftsbild derzeit über die große ebene, versiegelte Fläche des ehemaligen Parkplatzes des AEG-Geländes entsprechend geringwertig einzustufen ist und die prägenden Gehölzstrukturen im Plangebiet randlich erhalten bleiben.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Übergeordnete Ziele:

Im Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und in seinen Teilräumen sind nach dem Raumordnungsgesetz ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse an-

zustreben. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten. Weiterhin sind Kulturdenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Im Rahmen des Zumutbaren sollen sie der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Bestand und Bewertung:

Im Planungsraum sind keine schutzbedürftigen Kultur- und Sachgüter anzutreffen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind.

Wechselwirkungen

Da keine negativen erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden, ist auch mit keinen Wechselwirkungen zu rechnen.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.6 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Der durch die vorhandene Versiegelung deutlich vorgeprägte Bereich wird über ein Klinikareal mit drei Gebäudebereichen inklusive der notwendigen Zufahrten und Stellplätzen überbaut, was jedoch eine Verbesserung für die verschiedenen Schutzgüter darstellt. Grund hierfür ist die Verringerung des Versiegelungsgrades über die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die vorhandenen prägenden Gehölze in den Randbereichen werden entsprechend erhalten und gesichert. Die vorhandenen Gehölze werden durch Anpflanzungen von Einzelbäumen ergänzt, so dass sich diese zusammen mit den übrigen Gehölzstrukturen im Plangebiet sukzessiv entwickeln können.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die bestehende hohe Versiegelung weiter vorhanden. Der Bereich wird sich zunehmend ruderal entwickeln, d. h. dass sich der Asphalt über Rissbildungen langfristig begrünen würde. Die randlich befindlichen Grünbereiche würden sich entsprechend mit Gehölzen aus Anflugsamen weiterentwickeln.

Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum langfristig unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die klimatischen Bedingungen sowie die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht gravierend verändern.

Die Stadt Oldenburg würde einen wichtigen Baustein im Zuge der Umsetzung des Stadtentwicklungsprogramms step2025 mit seinem Impulsplan 02 „Das Gesundheitsquartier“ nicht umsetzen können, so dass u. a. Arbeitsplätze im Bereich des Gesundheitswesens nicht geschaffen werden.

6.7 Vermeidung/Minimierung/Ausgleich

Allgemeine Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen sollen die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen vorgesehen werden:

- Der Eingriff betrifft z. T. relativ wertarme Biotope (stark versiegelte Bereiche).
- Reduzierung der Eingriffe in vorhandenen Strukturen auf ein für die Entwicklung des Plangebietes erforderliches Mindestmaß.
- Erhalt und Sicherung der im Plangebiet befindlichen wertvollen Gehölzstrukturen.
- Sollten Gehölzrodungen erforderlich sein, so sind diese u. a. aus Gründen des Artenschutzes nicht zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ebenfalls außerhalb dieser genannten Zeiten durchzuführen.
- Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch den weitgehenden Erhalt und Pflege der wertvollen Biotopstrukturen im Planungsbereich wie die Einzelbäume so weit wie möglich minimiert.
- Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist während der Bauphase darauf zu achten, dass die angrenzenden und vorhandenen Gehölze sowie Einzelbäume nicht mehr als notwendig beeinträchtigt werden (z. B. durch Baufahrzeuge). Zur Vermeidung von Schäden sind deshalb Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Exemplarisch sind im Folgenden einige Gehölzschutzmaßnahmen aufgelistet:
 - Freihalten des Kronentraufbereiches von allen möglichen Schäden und Maßnahmen,
 - Begrenzung der Lager- und Arbeitsflächen auf den unbedingt nötigen Umfang; jedoch strikt außerhalb der Kronen,
 - Auflegen bodendruckmindernder Platten, Kies, Schotter u. Ä. und Aufstellung von Schutzzäunen (Kronentraufe + 1,50 m),
 - Verzicht des Bodenauftrags im Wurzelbereich,
 - Aussparung des Wurzelbereichs von Abtragungen,
 - Einbau eines Wurzelvorhangs und/oder Bau einer Stützmauer zur Verminderung des Wasserverlustes und zur Stabilisierung des Baumes,
 - Einsatz von grabenlosem Leitungsbau,
 - Ausschachtungen im Wurzelbereich per Hand,
 - glatte Beschneidung der Wurzeln (ab ca. 1 cm Ø) und Schutz vor Frost und Austrocknung,
 - Austausch von verschmutztem Boden,

- Bodenverbesserung (Mulchen, Düngung, Belüftung) - Baumsustrat nach Richtlinie der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau),
 - baumpflegerische Maßnahmen (Kronenschnitt, Kronenpflege, Kronenbehandlung etc.).
- Sollten Bäume gefällt werden müssen, so ist vor der Fällung, sofern keine unmittelbare Gefahr im Verzug ist, durch einen unabhängigen Sachverständigen zu prüfen, ob Lebensräume von Fledermäusen betroffen sind.
 - Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sollte das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet verbleiben. Dazu sollte das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück verbleiben (versickern - sofern möglich).
 - Mit der Festsetzung von Gebäudehöhen werden Maximalhöhen für die Gebäude festgelegt, die dazu geeignet sind, den Eingriff ins Landschaftsbild zu mindern.
 - Durch den Einsatz von Geräten nach dem neuesten Stand der Technik werden Störungen vermindert.
 - Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.

Es sind bei Umsetzung der Planung innerhalb des Geltungsbereiches keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen über die festgesetzten Versiegelungsmöglichkeiten notwendig, da der Versiegelungsgrad insgesamt im Plangebiet verringert wird. Unabhängig davon wird über die Vorgaben der Stadt bzw. aus gestalterischen Gründen die Pflanzung von Einzelbäumen sowie von Baum-Strauchhecken vorgesehen.

Pflanzung von fünf Laubbäumen

Wie unter Kap. 3.5 erläutert, werden durch das Planvorhaben für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs Stellplätze vorgesehen. Es sind 23 Stück geplant. Pro fünf Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Baum auf dem Grundstück zu pflanzen, so dass sich hieraus eine Anzahl von fünf zu pflanzenden Bäumen ergibt. Aufgrund der vorhandenen Bäume in den Randbereichen des Plangebietes ist eine Anpflanzung im unmittelbaren Nahbereich der Stellplätze in Abstimmung mit der Stadt Oldenburg nicht möglich. Die Einzelbäume werden in den Randbereichen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen gepflanzt und unterhalten.

Die durchwurzelbare Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16 m² betragen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es gelten für die Baumpflanzungen die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ und die Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und

Landschaftsbau) „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ und „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“.

6.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Aufgrund der Aufgabe der bisherigen Nutzung und der Lage im innerstädtischen Bereich ergibt sich eine gute Voraussetzung für die Umnutzung des Standortes als Sondergebiet mit der sich daraus ergebenden vorteilhaften Kliniknähe. Die Parkplatzfläche befindet sich weiterhin im Bereich des Stadtentwicklungsprogramms, das in seinem Impulsplan 02 „Das Gesundheitsquartier“ dieses Areal für die Entwicklung dieser durch die Planung vorgesehenen Dienstleistungen vorsieht. Aufgrund der Lage, der vorhandenen bestehenden verkehrlichen Anbindung sowie der Vorprägung ist eine Standortalternative mit gleichen städtebaulichen Voraussetzungen und Verfügbarkeiten zum derzeitigen Zeitpunkt im Stadtgebiet Oldenburg nicht gegeben.

Weitere Aussagen zum Standort ist dem Kap. 3. „Inhalt des Planes“ der Begründung zu entnehmen.

Planinhalt

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 werden Sondergebiete sowie private Erschließungsflächen für die Nutzung als Stellplatzanlage sowie die Anlieferung festgesetzt. Die zulässige Nutzungsart ist den örtlichen Gegebenheiten angepasst und lässt eine maßvolle Verdichtung der vorhandenen angrenzenden Bebauung zu. Die notwendige verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße Schellenberg bzw. für den Anlieferverkehr über die Straße Alter Postweg. Zur Eingrünung werden private Grünflächen mit Erhalt und Ergänzung des bestehenden Baumbestandes vorgesehen.

Inhaltliche Planungsalternativen werden zum derzeitigen Zeitpunkt nicht gesehen, da eine ausführliche Abstimmung im Vorfeld durchgeführt worden ist.

6.9 Zusätzliche Angaben

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es war ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gem. § 4 c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Die Ausführung von Pflanzungen auf den festgesetzten Flächen wird durch die Stadt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 und erneut nach drei weiteren Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

6.10 Zusammenfassung

Die allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes erfolgt unter Kap. 2.6.

6.11 Quellenverzeichnis

BNATSCHG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29.Juli 2009.

DENSE, C., G. MÄSCHER & U. RAHMEL (2005): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Fledermäuse (Chiroptera). - Unpubl. Vorentwurf im Auftrag des NLWKN. - Hannover.

DIETZ, C., O. VON HELVERSEN & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. - Kosmos-V., Stuttgart.

DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2011. - Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. A/4: 1 - 326.

HECKENROTH, H. (1993): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten - Übersicht. - Inform. d. Naturschutzes Niedersachs. 13: 221 - 226.

KRÜGER, T. & B. OLTMANN (2007): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 7. Fassung, Stand 2007. - Inform. d. Naturschutzes Niedersachs. 27: 131 - 175.

LBEG (2013): Datenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover. Zugriff September 2014.

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm, Hannover.

MU (2013): Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung.

NATUSCHKE, G. (2002): Heimische Fledermäuse. - Westarp-Wissenschafts-V., Hohenwarsleben.

PETERSEN, B., G. ELLWANGER, R. BLESS, P. BOYE, E. SCHRÖDER & A. SSYMANK (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. - Schriftenr. Landschaftspf. Naturschutz 69: 1-706.

RICHARZ, K. & A. LIMBRUNNER (1999): Fledermäuse. Fliegende Koblode der Nacht. - Franckh-Kosmos-V., Stuttgart.

SIMON, M., HÜTTENBÜGEL, S. & J. SMIT-VERGUTZ (2004): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. - Schriftenr. Landschaftspf. Naturschutz 76: 1-275.

STADT OLDENBURG (1994): Landschaftsrahmenplan.

STADT OLDENBURG (1996): Landschaftsplan.

SÜDBECK P., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE & W. KNIEF (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 4. Fassung, 30. November 2007. - Ber. Vogelschutz 44: 23 - 81.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 01.06.2015 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 19.08.2015

gez. Krogmann

L. S.

Oberbürgermeister