

# **Begründung zum Bebauungsplan W-737 (Marienhort/westl. Bodenburgallee)**

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 17.12.2001 beschlossen, für Flächen westlich der Bodenburgallee im Bereich des Marienhorts den Bebauungsplan W-737 aufzustellen.

Die Caritasstiftung St. Josef plant, den ältesten Gebäudeteil des Alten- und Pflegeheimes Marienhort an der Bodenburgallee abzureißen und durch ein neues Gebäude zu ersetzen. Diese baulichen Maßnahmen sind notwendig, da die Bad- und Zimmergrößen den heutigen Ansprüchen nicht mehr entsprechen. Gleichzeitig sollen notwendige Therapieräume geschaffen werden.

Ein vorliegendes Baukonzept überschreitet die festgesetzten Baugrenzen sowie die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl des seit dem 03.10.69 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-300 II. Darüber hinaus werden durch das geplante Vorhaben Flächen in Anspruch genommen, die im Bebauungsplan W-574 (rechtsverbindlich seit dem 26.09.80) als Grünfläche festgesetzt und gleichzeitig als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind.

Im Rahmen der Prüfung, inwieweit durch eine Änderung des Baukonzeptes ein Bebauungsplanänderungsverfahren entbehrlich ist, zeigte sich, dass restriktive Vorgaben, die sich durch eine effektive und wirtschaftliche Nutzung des künftigen Gebäudes ergeben, eine Bebauungsplanänderung unumgänglich machen. Für das Plangebiet ist deshalb die Ausweisung der für das Vorhaben notwendigen Bauflächen sowie eine Aufwertung der vorhandenen verbleibenden Grünflächen geplant.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse**

Im Flächennutzungsplan 1996 der Stadt Oldenburg sind für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen sowie Grünflächen dargestellt.

Das Plangebiet überplant Teilflächen des Bebauungsplanes W-300 II, der seit dem 03.10.69 rechtsverbindlich ist. Nördlich sowie östlich des Plangebietes grenzen Flächen des Bebauungsplanes W-300 II an, die nicht durch das neue Plangebiet überplant werden. Der Bebauungsplan W-300 II setzt für die Straßenrandbebauung entlang der Bodenburgallee ein reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,7, eine Zweigeschossigkeit sowie eine offene Bauweise fest. Für die Flächen des Grundstückes des Marienhorts wurde das gleiche Maß der baulichen Nutzung vorgesehen. Diese Flächen sind jedoch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gleichzeitig überplant das Plangebiet Teilbereiche des Bebauungsplanes W-574, der seit dem 26.09.80 rechtsverbindlich ist. Südlich sowie westlich des Plangebietes grenzen Flächen des Bebauungsplanes W-574 an, die nicht durch das neue Plangebiet überplant werden und als Grünfläche bzw. Wasserfläche festgesetzt sind. Diese Flächen sind gleichzeitig als Landschaftsschutzgebiet "LSG Nr. 70 Tonkuhle/Hausbäke-Niederung" sowie als Überschwemmungsgebiet - Hausbäke-Niederung - ausgewiesen.

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet selbst umfasst Flächen des bereits vorhandenen Alten- und Pflegeheims Marienhof sowie Grünflächen, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen waren. Es wurde ein Aufhebungsverfahren durchgeführt. Diese Grünflächen stellen sich überwiegend als Scherrasenflächen dar mit teilweisem Baumwuchs.

Nordöstlich des Plangebietes entlang der Bodenburgallee ist eine Einfamilienhausstruktur in Form einer Doppelhausbebauung vorhanden. Südwestlich des Plangebietes grenzen der Nikolasteich sowie umfangreiche Grünbereiche an.

## 2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die umfangreichen Grünbereiche, die sich südlich sowie westlich des Plangebietes anschließen, sind Bestandteil der Grünflächen "Bodenburger Teiche". Diese Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet sowie als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Innerhalb dieser Grünbereiche ist umfangreicher Baumbestand vorhanden.

Das Plangebiet selbst mit einer Gesamtgröße von 9 109 m<sup>2</sup> besteht im Grundsatz aus zwei Teilbereichen.

Der südöstliche Teilbereich mit einer Größe von 4 407 m<sup>2</sup> setzt sich aus den vorhandenen Gebäuden, Parkplatzflächen, Rasenflächen und umgebenden Baum- und Strauchflächen zusammen.

Der nordwestliche Teilbereich mit einer Größe von 4 702 m<sup>2</sup> setzt sich aus einer Parkfläche mit Rasenflächen, Wegen und Einzelbaum- und Strauchbestand sowie einem kleinen Waldbestand im äußersten Nordwesten zusammen.

Das Plangebiet wird im Südosten von der Bodenburgallee, im Süden vom Niklassteich, entlang der Nordost-, Nordwest- und Westgrenze bis zum Wendehammer Ohlenbuschweg von Gräben, anschließend von einem Wanderweg begrenzt. Westlich der vorhandenen Gebäude befindet sich ein Teich.

Um die vorgesehenen notwendigen Gebäudeerweiterungen zu ermöglichen, ist eine Erweiterung der Bauflächen in nördlicher und westlicher Richtung und damit eine Verkleinerung des Landschaftsschutzgebietes um ca. 1 080 m<sup>2</sup> notwendig. Betroffen sind hiervon überwiegend Scherrasenflächen und kleinflächig Strauchflächen (Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen). Die markanten Baumbestände bleiben überwiegend erhalten. Für die Gebäudeerweiterung wird die Rodung von insgesamt acht Bäumen notwendig. Als Kompensation hierfür wird

ein entsprechender Ausgleich (Pflanzung von insgesamt 17 Laubbäumen und 24 Heister) vorgesehen.

## 2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan W-737 bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Im Bebauungsplanbereich sind bereits Gebäude, die aufgrund des Bebauungsplanes W-300 II genehmigt wurden, vorhanden. Durch den Bebauungsplan W-737 werden zusätzliche Eingriffe darüber hinaus ermöglicht. Lediglich den zusätzlich geschaffenen Eingriffen werden Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a Bundesbaugesetzes (BBauGB) zugeordnet.

Für die Eingriffsbewertung wird die aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommene Fläche von ca. 1 080 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Für die Bilanzierung werden die betroffenen Biotoptypen im heutigen und im geplanten Zustand mit den entsprechenden Wertigkeiten gegenübergestellt.

In der Bilanzierung ergibt sich ein geringfügiger Überschuss, so dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen, verursacht durch die Reduzierung des Landschaftsschutzgebietes, ausgeglichen werden können.

## 2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Alten- und Pflegeheimes geschaffen werden. Dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben fällt nach § 3 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

# 3. Inhalt des Planes

## 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, die notwendige Erweiterung des Marienhorts an der Bodenburgallee zu ermöglichen. Das bereits im Bebauungsplan W-300 II festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll deshalb in östlicher Richtung ausgedehnt werden.

Die im Bebauungsplan W-300 II, rechtsverbindlich seit dem 03.10.1969, festgesetzte Art der baulichen Nutzung für das Flurstück Bodenburgallee 40 wird unverändert als allgemeines Wohngebiet übernommen und um ca. 1 080 m<sup>2</sup> in nordwestlicher Richtung ausgeweitet. Diese Ausweitung der Bauflächen erfolgt zu Ungunsten der festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan W-574, der seit dem 26.09.1980 rechtsverbindlich ist.

Unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wird eine Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet als objektive Beurteilung des vorhandenen Gebietes angesehen, auch wenn die Umsetzung der erforderlichen Standortsicherung Überschreitungen der Obergrenzen lt. Baunutzungsverordnung hervorruft.

Die Festsetzung von z. B. einem Mischgebiet zur Erzielung höherer Nutzungswerte würde nicht der vorhandenen Siedlungsstruktur und städtebaulichen Erfordernisse der näheren Umgebung entsprechen. Die ordnungsgemäße Bestimmung der vorhandenen prägenden Nutzung ergibt eindeutig, dass sich das Gebiet als allgemeines Wohngebiet darstellt und somit die Überschreitung der Obergrenzen nicht dazu führen kann, dass das Gebiet einem Strukturwandel unterzogen werden sollte.

### 3.1.1 Bedarf an Pflege- und Heimplätzen

Bereits im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan '96 wird aufgezeigt, dass im Gegensatz zu der demografischen Entwicklung der Kinder im kindergartenfähigen Alter deren Zunahme sich nach dem Jahr 2000 nicht mehr fortsetzen wird, die Zunahme der älteren Bevölkerung auch für das folgende Jahrzehnt charakteristisch ist. Die Bereitstellung von Einrichtungen der Daseinsversorgung muss der Zunahme der Zahl älterer Menschen angepasst werden. Die Altersgruppe der 74- bis 88-jährigen ist bereits jetzt wesentlich stärker vertreten als vor Jahren und löst dadurch einen höheren Bedarf an Pflege- und Heimplätzen aus. Der Bestand an Alten- und Pflegeheimen wurde lt. Flächennutzungsplan/Erläuterungsbericht im Februar 1993 mit 17 Einrichtungen und insgesamt 1 543 Plätzen angegeben.

Die Versorgungsquote der über 65-jährigen lag 1992 bei 6,35 %. Wenn dieser Ausstattungsgrad auf gleichem Niveau gehalten werden soll, müsste das Angebot an Plätzen in Alten- und Pflegeheimen bis zum Jahr 2010 auf ca. 400 zusätzliche Plätze ausgebaut werden.

Im Statistischen Jahresbericht der Stadt Oldenburg, Stand Dezember 2001, wird der Bestand mit 22 Einrichtungen und 1926 Plätzen angegeben, wobei für das Jahr 2001 dieser Gesamtwert von 1926 Plätzen weiter unterteilt wird in 1568 Alten- und Pflegeheimplätze sowie 358 Plätze für Betreutes Wohnen.

### 3.1.2 Standortwahl/Standortsicherung

Für die Standortwahl sollten nach Möglichkeiten folgende Kriterien beachtet werden:

- Einbindung neuer Einrichtungen in das Siedlungsgefüge.
- Beschränkung neuer Vorhaben vorrangig auf Stadtteile mit Versorgungspässen.
- Vorrangig sind Standorte im zentrumsnahen Bereich oder mit zentrumsnaher Orientierung anzustreben.
- Innerhalb der Stadtteile sollten neue Vorhaben in räumlicher Nähe zu bestehenden oder neu zu entwickelnden grundzentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.
- Die Erreichbarkeit mit ÖPNV sollte sichergestellt sein.

Die Caritasstiftung Oldenburg ist eine kirchliche Stiftung und betreut in der Stadt Oldenburg zwei Alten- und Pflegeheime. Zum einen den Marienhof an den Bodenburgallee und zum anderen das Alten- und Pflegeheim St. Josef an der Kolpingstraße. Der Standort an der Bodenburgallee erfüllt die gewünschten Standortkriterien und ist bereits eine im Siedlungsgebiet integrierte und eine von der Bevölkerung mehr als akzeptierte Einrichtung. Um das künftige Fortbestehen unter Beibe-

haltung des Stellenwertes der Einrichtung zu sichern, sind Umbaumaßnahmen notwendig, die eine Modernisierung des Stiftes ermöglichen.

Das Haus "Marienhof" liegt nahe der Stadtmitte im Stadtteil Eversten, Bodenburger-Allee, eingebunden in den hier vorhandenen Grünbereichen "Bodenburger Teiche". Die Bewohner können mit Busverbindungen Außenkontakte wahrnehmen. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Von den 97 Bewohnerinnen/Bewohner im Marienhof leben 75 in Einzel- und 22 Bewohnerinnen/Bewohner in Doppelzimmern. Die Zimmer sind mit eigener Nasszelle ausgestattet. Jeder Wohnbereich hat eine kleine Küche, einen Ess- und Aufenthaltsraum. Daneben stehen den Bewohnern diverse Sitzecken zur Verfügung. Im Erdgeschoss liegt die Eingangshalle, die auch als Kommunikationsraum Verwendung findet und ein geräumiger Speisesaal, der multifunktionell genutzt werden kann. Die großzügig ausgestattete Kapelle mit ca. 80 Plätzen ist direkt über den Eingangsbereich zu erreichen. Der Marienhof verfügt zusätzlich über einen multifunktionellen Raum für die Arbeit des begleitenden Dienstes. Ferner stehen ein Friseursalon und eine Bibliothek zur Verfügung.

Die vorhandenen Voraussetzungen und örtlichen Gegebenheiten bieten eine gute Grundlage für den künftigen Fortbestand des Stiftes an diesem Standort. Die Abwägung, ob eine Sicherung des Bestandes vor einer alternativen Standortsuche gestellt werden sollte, wurde zugunsten des bestehenden Standortes gewichtet, auch unter der Maßgabe, dass dies eine Bebauungsplanänderung erforderlich macht und sich Eingriffe in Natur und Landschaft nicht gänzlich vermeiden lassen.

### 3.1.3 Vermeidung des Eingriffes

Es wurde untersucht, ob die notwendige Erweiterung des Marienhofes auch ohne Eingriff in die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Plangebietsfläche des Bebauungsplanes W-574 ermöglicht werden kann. Die Untersuchung ergab jedoch, dass restriktive Vorgaben, die sich durch eine effektive und wirtschaftliche Nutzung sowie durch die ordnungsgemäße Führung der Einrichtung ergeben, einen zusätzlichen Flächenbedarf verursachen, der sich nicht auf dem Grundstück im Rahmen der bereits ausgewiesenen Bauflächen umsetzen lässt. Eine Sicherung des Standortes ist somit nur mit Eingriffen in die öffentliche Grünfläche möglich. Um diesen Eingriff möglichst gering zu halten und gleichzeitig den notwendigen Flächenbedarf decken zu können, wurde eine für das Gebiet verträgliche Abstimmung zwischen Bauflächenerweiterung und Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung angestrebt. Diese unter Abwägung aller Belange erzielte Abwägung ermöglicht eine ca. 1 080 m<sup>2</sup> große Fläche, die sich in der Örtlichkeit als Scherrasenfläche darstellt, für Bauflächen in Anspruch zu nehmen, ohne andere Belange unverhältnismäßig zurückstellen zu müssen. Unter Berücksichtigung der notwendigen Erweiterung des Caritasstiftes, die nicht durch andere Maßnahmen im erforderlichen Rahmen ermöglicht werden kann, werden somit öffentliche Grünflächen in einem Umfang in Anspruch genommen, die eine Zurückstellung der Vermeidung des Eingriffes rechtfertigt und einen entsprechenden Ausgleich auf den anschließenden Flächen nahe legt. Eine Ausweisung von Bauflächen darüber hinaus würde u. a. wesentlich in den bestehenden Baumbestand eingreifen. Zwar könnte dieser Eingriff unter gegebenen Umständen außerhalb des Planbereiches ausgeglichen werden, die Verhältnismäßigkeit der Wichtung der abzuwägenden Belange würde jedoch in Frage gestellt werden. Deshalb wurde das Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass

auf den für die Erweiterung zur Verfügung stehenden Bauflächen das gewünschte Raumprogramm umgesetzt werden kann und eine gesicherte Entwicklung des Caritasstiftes an diesem Standort gewährleistet wird.

### 3.1.4 Minimierung des Eingriffes

Um das geplante Vorhaben in dem angestrebten Rahmen städtebaulich beordnet umsetzen zu können, werden Werte für das Maß der baulichen Nutzung erforderlich, die über die Obergrenzen des Abs. 1 des § 17 der Baunutzungsverordnung hinausgehen. Diese Überschreitung wird jedoch als gerechtfertigt angesehen, da besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und die Planung ohne diese Überschreitung nicht ermöglicht werden kann. Eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, insbesondere der Erschließung und der Verkehrseinrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie die Möglichkeit einer Konzentration der Bebauung an einem dafür besonders geeigneten Standorte (Siedlungsschwerpunkt) werden u. a. als besondere städtebauliche Gründe angesehen, die die Standortsicherung im erforderlichen Maß gegenüber anderen Belangen rechtfertigt. Es kann somit unter Einbehaltung bestimmter Qualitätsanforderungen ein kompakter und hoch verdichteter Gebäudekomplex entstehen, der trotz seiner Dichte bei mancherlei Vorzügen kaum Nachteile aufweist. Bei konsequenter Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung wäre zwangsläufig zu erwarten, dass eine städtebaulich für den Siedlungsraum sinnvolle und für den Fortbestand der Einrichtung erforderliche Lösung mit dem Planungsrecht kollidiert.

Die nachteiligen Auswirkungen auf die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene öffentliche Grünfläche können darüber hinaus durch die Möglichkeit einer Überschreitung der Obergrenzen bis auf ein verträgliches Mindestmaß vermieden werden. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf deren jeweiligen Wechselwirkungen untereinander durch die Überschreitung der Obergrenzen des Abs. 1 des § 17 der Baunutzungsverordnung stellen sich so dar, dass der Versiegelungsgrad der eigentlichen Baufläche erhöht wird und somit eine Beeinträchtigung der Bodenfauna und -flora sowie eine Begrenzung der gärtnerischen Gestaltung nicht ausgeschlossen werden kann. Auch wird die mögliche Versickerung des Oberflächenwassers beeinflusst. Eine Zunahme der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Erhöhung der Grundflächenzahl über 0,4 hinaus ist jedoch nur recht begrenzt zu erwarten, da durch die höhere Verdichtung kein erhöhtes Verkehrsaufkommen des ruhenden und fließenden Verkehrs verursacht wird. Gleichzeitig stellt die Verlagerung der Versickerungsflächen in den als Überschwemmungsgebiet ausgewiesenen Bereich eine städtebaulich geordnete und für die gesamtökologische Situation sinnvolle Lösung dar.

### 3.2 Berücksichtigung der Ziele von Boden, Natur und Landschaft

Für die Erschließungsanlagen und Parkplatzflächen wird von einer völligen Zerstörung der Bodenfunktionen ausgegangen, während bei Bauflächen, soweit die Flächen nicht versiegelt werden, die Boden- und Lebensraumfunktionen der Grünlandflächen erhalten bzw. durch gärtnerische Gestaltung wiederhergestellt werden können. Es wurden hierfür 50 % angesetzt.

Für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch die Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet sind die folgenden Kompensationsmaßnahmen (siehe Anlage - Freiflächenplan -) vorzusehen:

- A. Für den Eingriff in den vorhandenen Baumbestand sind Ausgleichspflanzungen von insgesamt 17 standortheimischen Laubbäumen (Stammbusch oder Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm, dreimal verpflanzt) und 24 Heister (mind. einmal verpflanzt, Höhe mind. 125 - 150 cm) durchzuführen.

Die Gehölzarten sind der Liste der standortgerechten, heimischen Gehölze der Stadt Oldenburg zu entnehmen.

- A. 1 Fünf Laubbäume (mind.) entlang der Grundstücksgrenze der Bodenburgallee.
- A. 2 12 Laubbäume und die Heister auf dem Flurstück 121/1.
- B. Für die zusätzliche Versiegelung von Flächen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen:
- B. 1 Aufreinigen (z. B. Entschlammung) der Gräben entlang der Nordost-, Nord- und Nordwestseite des Plangebietes.
- B. 2 Aufweiten der unter Punkt B. 1 genannten Gräben durch Abflachen der Böschungen zwischen dem vorhandenen Baumbestand mit einer Böschungseigung von ca. 1 : 3.
- B. 3 In einem Teilabschnitt an der Nordostseite, westlich des Flurstückes 1084/114 (Bodenburgallee Hausnummer 24), ist die vorhandene Verrohrung aufzunehmen und der Graben um ca. 4,50 m mit naturnahem unregelmäßigem Böschungsverlauf aufzuweiten und auf ca. 1,00 m zu vertiefen.
- B. 4 Für den westlich der Gebäude vorhandenen Teich sind folgende Arbeiten vorzusehen:
- Aufreinigung (Strauchschnitt, Totholz, Laub u. Ä.)
  - Freistellen der Wasserfläche durch Pflegemaßnahmen am vorhandenen Gehölzbestand
  - Entschlammung der Gewässersohle
  - Ggf. Nutzung des Teiches für die Regenrückhaltung (Dachentwässerung)

Alle Maßnahmen, insbesondere am Teich und an den Gräben, sind in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt und Naturschutz und unter Berücksichtigung und Schutz der vorhandenen Bäume durchzuführen. Für Schutz- und Pflegemaßnahmen anzuwenden sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).

Mit der vorgesehenen Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Heistern erfolgt eine Ergänzung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes im Bereich des Plangebietes.

Die vorhandenen Gräben an der Nordost-, Nord- und Nordwestseite sind aufgrund des dichten Baumbestandes stark beschattet, mit Laub und Schlamm gefüllt und auf Teilabschnitten mit Ufersicherungen verbaut. Der nordöstliche Graben ist auf einem Teilabschnitt von 12 - 15 m Länge verrohrt. Die Grabenbreiten weisen 1,50 - 2,00 m zwischen den Böschungsoberkanten auf.

Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes ist eine Grabenaufweitung nur in begrenztem Rahmen möglich. Lediglich auf einem Abschnitt von ca. 12 m (westlich des Flurstücks 1084/14) sind kleinere Bäume vorhanden. Der in diesem Abschnitt verrohrte Graben ist wieder zu öffnen und auf ca. 4,50 m aufzuweiten.

Mit dieser Grabenaufweitung und einer Böschungsabflachung von ca. 0,50 m an den nordöstlich und nordwestlich gelegenen Gräben ergibt sich eine zusätzliche Grabenfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>. Neben der Grabenaufreinigung bzw. Aufweitung wird die derzeitige Situation durch die Beseitigung vorhandener Verrohrungen verbessert, so dass die neue Grabenfläche von ca. 520 m<sup>2</sup> als Ausgleichsmaßnahme herangezogen wird.

Der vorhandene Teich westlich des Gebäudekomplexes weist in Teilbereichen Ablagerungen von Gras- und Strauchschnitt auf und ist darüber hinaus insgesamt stark beschattet. Durch eine Aufreinigung, einer Entschlammung der Gewässer- sohle und einer Freistellung der Wasserfläche wird die Bedeutung des Gewässers für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stark verbessert.

Für die Teillösung des Überschwemmungsgebietes durch die Erweiterung der Bauflächen wird ein Ausgleich durch die Herrichtung und die Nutzung des vorhandenen Teiches zur Regenwasserrückhaltung (Oberflächenentwässerung) geschaffen.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in Abwägung nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Der vorhandene Zustand von Boden, Natur und Landschaft und die Eingriffe wurden daher bewertet. Der Bestandsaufnahme und -bewertung sind die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gegenübergestellt in Form einer Bilanzierung, die nachfolgend im Grundsatz wiedergegeben wird.

## Bilanzierung

### 1. Grundlage der Bilanzierung

Für die Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet sind Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Größe der aus dem LSG herausgenommenen Fläche

1 079,0 m<sup>2</sup>



## 2. Flächenbilanzierung

Abk. Biototyp NLÖ	Wert- faktor	Fläche m <sup>2</sup>	Biotop- wert	Teil- summe	Summe
<b>Bestand</b>					
GR Scherrasen	1,0	979,0	979,0		
BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen	1,5	100,0	150,0		
				1 129,0	
<b>zu erwartendes Bilanzierungsdefizit:</b>					<b>- 1 129,0 WE</b>
<b>Ausgleichsmaßnahmen:</b>					
FGZ Graben, Bestand: beschattet, verschlammt, z. T. verbaut	2,0	412,4	824,8		
- Aufreinigung 412,4 m <sup>2</sup>					
- Böschungsabflachung					
Aufweitung 110,5 m <sup>2</sup>	2,5	522,9		1 307,3	
SEZ Sonstiges nährstoffreiches Klein- gewässer mit Strauchschnitt, Gras- und Laubablagerungen	2,0	800,0	1 600,0		
- Aufreinigung (Strauchschnitt, Laub u. Ä.)					
Freistellen durch Pflegemaß- nahmen	3,0	800,0		2 400,0	
			2 424,8	3 707,3	1 282,5 WE
<b>zu erwartender Kompensations-Überschuss:</b>					<b>153,5 WE</b>

Die Bewertung der Eingriffsflächen ergibt einen Eingriffswert von 1 129 WE.

Aus der Bilanzierung ergibt sich ein Bestandwert von 1 282,5 Werteeinheiten auf der Basis des in der Stadt Oldenburg standardisiert angewandten Bilanzierungsmodells. Das vorliegende fachgutachterliche Bilanzierungsergebnis liefert das für die städtebauliche Abwägung gem. § 1 a BauGB notwendige Material und dient in seiner Anwendung, um die Intensität des Eingriffs und die Kompensation für alle Bebauungspläne so transparent und gerecht wie möglich zu gestalten. Als Aufgabe der planenden Gemeinde ist in eigener Verantwortung über die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bezüglich der Bewertung, der Vermeidung, des Ausgleichs- und der Ersatzmaßnahmen abwägend zu entscheiden.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft erstmalig Baurechte auf ca. 1 080 m<sup>2</sup> Fläche.

Den Belangen von Natur und Landschaft wird Rechnung getragen, sie müssen nicht zugunsten anderer gewichtiger Belange zurückgestellt werden, da geeignete Flächen vorhanden sind, die bereits im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt sind, auf denen der Eingriff grundsätzlich kompensiert werden kann. Im Verhältnis zum gesamtökologischen Nachteil durch die erstmalige Inanspruchnahme neuer Bauflächen ist der vollständige Ausgleich für dieses Plangebiet gerecht-

fertigt und unter Abwägung anderer abwägungsrelevanter Belange auch eingriffsnah möglich. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünbereiche und die Vernetzung untereinander kann sichergestellt werden und somit ein wesentlicher Beitrag für die städtebauliche Qualität für die vorhandenen Baugebiete gesichert werden. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit bleibt dabei gewahrt. Das planerische Ziel, die notwendige Erweiterung des Marienhorts an der Bodenburgallee zu ermöglichen, ist mit geringerer Eingriffsintensität nicht erreichbar, somit nicht auf andere geeignete Weise zu erzielen.

Bestand und Eingriffe wurden in der Bilanzierung gegenübergestellt. Aus der städtebaulichen Abwägung ergibt sich, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft zu 100 % ausgeglichen, d. h. kompensiert werden sollen.

Im Plangebiet stehen hierfür Flächen zur Verfügung. Um die Flächen aufzuwerten, sollen entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen bestehen im Grundsatz aus dem Anpflanzen von Bäumen und der Aufweitung von Entwässerungsgräben. Die Maßnahmen orientieren sich an der vorhandenen räumlichen Situation und den Zielkonzepten gemäß dem Landschaftsrahmenplan und dem Landschaftsplan der Stadt Oldenburg.

Im Weiteren dienen der Minimierung des Eingriffes auch die Festsetzung über die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, die Begrenzung von Bauflächenausweisung durch die Erhöhung der Grundflächenzahl sowie die Vernetzung der Grünbereiche.

Von der Möglichkeit, gem. Bundesnaturschutzgesetz Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, auszugleichen oder zu minimieren, wurde Gebrauch gemacht.

Die Kompensationsmaßnahmen können in der Regel nur einheitlich durch die Stadt durchgeführt werden. Die Kosten hierfür werden auf die Eingriffsflächen verteilt. Der Umfang der erstattungsfähigen Kosten und die Art der Verteilung sind in der Satzung der Stadt Oldenburg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a Baugesetzbuch geregelt. Die Kosten werden zu 100 % den Bauflächen zugeordnet und werden vom Investor der geplanten Baumaßnahmen getragen.

### 3.3 Die weiteren Festsetzungen

Die im Plangebiet gelegenen Bauflächen werden weiterhin, wie bereits im Bebauungsplan W-300 II, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Auch wenn die Obergrenze des § 17 der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete überschritten werden muss, um eine geordnete städtebauliche Situation für das angesiedelte Alten- und Pflegeheim sicherzustellen, wird hier die Beibehaltung eines allgemeinen Wohngebietes als sinnvoll angesehen. Die geplante künftige bauliche und organisatorische Veränderung des Alten- und Pflegeheimes besteht lediglich darin, dass durch eine Umstrukturierung der Zimmergrößen und durch die Erhöhung des Ausstattungsstandards den künftigen Ansprüchen entsprochen werden kann.

Ein von der Caritasstiftung vorgelegtes Bebauungskonzept zeigt die baulichen Maßnahmen sowie die organisatorischen Rahmenbedingungen auf, die Voraussetzung sind, um die Bad- und Zimmergrößen sowie die zusätzlich notwendigen Therapieräume den heutigen Standards angleichen zu können.

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grundlage des Bebauungskonzeptes unter Abwägung aller privaten und öffentlicher Belange gewählt. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,5, eine Geschossflächenzahl von 1,2 sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Übergangsbereich zur bestehenden Wohnbebauung entlang der Bodenburgallee mit einer Zweigeschossigkeit, wie bereits im Bebauungsplan W-300 II festgesetzt, übernommen worden. Die südlich und westlich anschließenden Bereiche werden mit einer möglichen Drei- bzw. Viergeschossigkeit festgesetzt. Diese für diesen Bereich eher dominante Bebauung stellt aufgrund der Anordnung auf dem Grundstück sowie aufgrund der umfangreichen anschließenden Grünbereiche keine Beeinträchtigung für das Landschaftsbild sowie für die anschließende Wohnbebauung dar. Durch die kompakte Anordnung kann hingegen den Belangen

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung
- wirtschaftlicher Umgang mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen

sowie den Belangen des Umweltschutzes besondere Rechnung getragen werden.

Um eine Beeinträchtigung der anschließenden Wohnbebauung durch unverhältnismäßige Gebäudehöhen, die durch die Anordnung von überdurchschnittlichen Raumhöhen erzielt werden könnten, auszuschließen, werden Firsthöhenbegrenzungen festgesetzt. Diese betragen für die Bereiche, für die eine Zweigeschossigkeit festgesetzt ist, maximal 9 m, für die Bereiche, für die eine Dreigeschossigkeit festgesetzt ist, maximal 13,50 m, und, soweit eine Viergeschossigkeit festgesetzt ist, maximal 14,50 m.

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise sollen Gebäudelängen über 50 m und somit eine kompakte Bebauung, die nicht aus vielen einzelnen Gebäuden besteht, ermöglicht werden. Die Gliederung des Alten- und Pflegeheimes in viele Einzelgebäude würde der Nutzung widersprechen und den Versiegelungsgrad des Grundstückes unnötig erhöhen. Es wurde die abweichende Bauweise gewählt, da weder die offene noch die geschlossene Bauweise der Umsetzung der gewünschten Planungsabsicht, ein wirtschaftlich und städtebaulich abgestimmten Funktionalbau zu ermöglichen, gerecht werden kann. Es soll die Umsetzung von Gebäuden von über 50 m zulässig sein, jedoch soll keine geschlossene Bauweise zwingend festgesetzt werden.

Unter der Voraussetzung, wirtschaftlich mit neu ausgewiesenen Bauflächen umzugehen und eine landschaftseingebundene, in Eintracht mit der vorhandenen naturräumlichen Situation stehende Planung realisieren zu können, ist für das Maß der baulichen Nutzung eine hohe Baulandausnutzung gewählt worden. Durch die gleichzeitige Sicherung und Aufwertung der Grünbereiche kann eine hohe Wohn-

umfeldqualität in Verbindung mit einer geordneten städtebaulichen Situation erreicht werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet so angeordnet und bemessen, dass Übergangsbereiche zur anschließenden Nutzung entstehen und für den vorhandenen Baumbestand ein ausreichender Schutz gewährleistet wird. Die Übergangsbereiche und somit der Schutz der vorhandenen Bäume wird durch die gleichzeitige Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hervorgehoben.

Um eine Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen und zu fördern, werden die vorhandenen Bäume, soweit dies im Einklang mit der künftigen Bebauung und notwendigen Feuerwehrezufahrt steht, festgesetzt und bei Abgang werden entsprechende Ersatzpflanzungen gefordert. Zusätzlich werden Neupflanzungen im Plangebiet vorgesehen.

### 3.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Bodenburgallee.

Die Schmutzwasserableitung kann über vorhandene Hausanschlussleitungen zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Bodenburgallee erfolgen.

Die notwendige Feuerwehrezufahrt erfolgt von dem Ohlenbuschweg aus, über die im Geltungsbereich festgesetzte Grünfläche. Diese Zufahrt ist mit Matten und Fließ als begrünte Trasse (Rasengittersteine oder Kunststoffwaben) vorgesehen.

Nach dem Nieders. Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Zur Oberflächenentwässerung darf nur ein Grundabfluss von max. 1,5 l/(s\*ha) in vorhandene Gewässer oder über vorhandene Hausanschlussleitungen in den Regenwasserkanal in der Bodenburgallee abgeleitet werden. Für die Beordnung der Oberflächenentwässerung im Planbereich sind deshalb Rückhaltmaßnahmen erforderlich, da wegen der relativ hohen Grundwasserstände eine ganzjährige gesicherte Versickerung von Oberflächenwasser voraussichtlich nicht erfolgen kann.

Der Bebauungsplanbereich liegt im festgestellten Überschwemmungsgebiet Hausbäke-Niederung (Verordnung des damaligen Präsidenten des Nieders. Verwaltungsbezirkes Oldenburg vom 01.11.71). Zwischenzeitlich haben sich die Verhältnisse vor Ort u. a. durch die Durchführung von Baumaßnahmen, die damit verbundenen Geländeaufhöhungen sowie die Anlage von zusätzlichen Regenrückhalte-teichen (Bodenburgteich, Niklasteich) deutlich verändert. Für den Erweiterungsbau wird nach erfolgter Überprüfung durch die Bezirksregierung Weser-Ems aufgrund seiner Lage auf dem Gelände über NN + 3,00 m kein Retentionsraum in Anspruch genommen, so dass der bei Hochwasserereignissen zur Verfügung stehende Speicherraum durch die Baumaßnahme nicht verringert wird.

Die Ausweisung einer Spielplatzfläche ist aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes W-300 II und W-574 nicht notwendig, da lediglich die Flächen, die für die notwendige Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes Marienhort benötigt werden, durch den Bebauungsplan W-737 beordnet werden.

Haltestellen der Linie 314 des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in bis zu 300 m Entfernung an der Ecke Sodenstich/Bodenburgallee sowie in bis zu 400 m Entfernung an der Ecke Hundsmühler Straße/Bodenburgallee.

### 3.5 Städtebauliche Daten

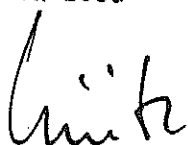
Plangebietsgröße:	9 100 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 4 400 m <sup>2</sup> (alt)/ca. 5 480 m <sup>2</sup> (neu)
Öffentliche Grünfläche:	ca. 4 700 m <sup>2</sup> (alt)/ca. 3 620 m <sup>2</sup> (neu)

## 4. Kosten zur Planverwirklichung

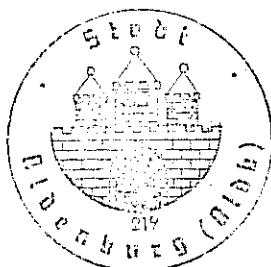
In Verbindung mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen sind für die Stadt Oldenburg (Oldb) keine Kosten zu erwarten, da die Umsetzung der Rückhaltemaßnahmen sowie der Kompensationsmaßnahmen vom Investor sicherzustellen ist.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 27. Okt. 2003 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 27. Okt. 2003



Oberbürgermeister



## Standortgerechte, heimische Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
<u>1. Großbäume</u>		
Acer platanoides	Spitzahorn	verträgt Trockenheit u. Schatten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Betula pendula	Sandbirke	
Fagus silvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	liebt Feuchtigkeit
Quercus petraea	Traubeneiche	
Quercus robur	Stieleiche	anpassungsfähiger als Q. petraea
Salix alba	Silberweide	liebt Feuchtigkeit
Tilia cordata	Winterlinde	stadtklimafest
Ulmus laevis	Flatterulme	
Ulmus minor	Feldulme	verträgt Überschwemmungen und Hitze
Ulmus glabra	Bergulme	windresistent

### 2. Mittelgroße Bäume

Ainus glutinosa	Schwarzerle	kalkarme, feuchte Böden
Betula pubescens	Schwarzbirke	Stauanässe, saure Böden
Carpinus betulus	Hainbuche	
Populus tremula	Zitterpappel	
Prunus avium	Vogelkirsche	kalkhaltiger Boden, keine Stauanässe

### 3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	
Malus sylvestris	Holzapfel	
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche	liebt Feuchtigkeit
Salix triandra	Mandelweide	liebt Feuchtigkeit
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Salix pentandra	Lorbeerweide	liebt Feuchtigkeit

### 4. Großsträucher (> 5 m)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuß	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn	
Ilex aquifolium	Stechpalme	schattenverträglich
Salix caprea	Salweide	anspruchlos
Salix viminalis	Korbweide	feuchter Boden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Taxus baccata	Eibe	schattenverträglich

## 5. Mittelgroße Sträucher

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	durchlässiger Boden
Prunus spinosa	Schwarzdorn/Schlehe	warme Standorte
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	saurer Boden
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina	Hundsrose	trockenheitsresistent
Rosa rubiginosa	Weinrose	neutraler bis saurer Boden
Salix cinerea	Aschweide	kalkhaltiger Boden
Salix purpurea	Purpurweide	feuchtigkeitsliebend
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	mäßig trockene Sandböden
Cytisus scoparius	Besenginster	

- I. In den Baumschulen werden häufig Kultivare angeboten, das sind z. B. atropurpurea- oder atrorubens-Formen. Diese sind nicht standortgerecht und nicht heimisch.
- II. Standortgerechte und einheimische Arten sollten deshalb eingesetzt werden, weil diese zum natürlichen Arteninventar der Landschaft gehören und das Orts- und Landschaftsbild seit altersher prägen.

Es ist wissenschaftlich nachgewiesen, daß diese Pflanzen als Teil des Lebensraumes der speziellen Tierwelt als Überwinterungs-, Brut- und Futterplatz dienen.

# Ausgleichsmaßnahmen

A. Für den Eingriff in den vorhandenen Baumbestand sind Ausgleichspflanzungen von insgesamt 17 standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang oder Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm, 3 x verpflanzt) und 24 Heister (mind. 1 x verpflanzt, Höhe mind. 125-150 cm) durchzuführen.  
Die Gehölzarten sind der Liste der standortgerechten, heimischen Gehölze der Stadt Oldenburg zu entnehmen.  
A1.5 Laubbäume (mindestens) entlang der Grundstücksgrenze zur Bodenburgallee,  
A2.12 Laubbäume und die Heister auf dem Flurstück 121/1.

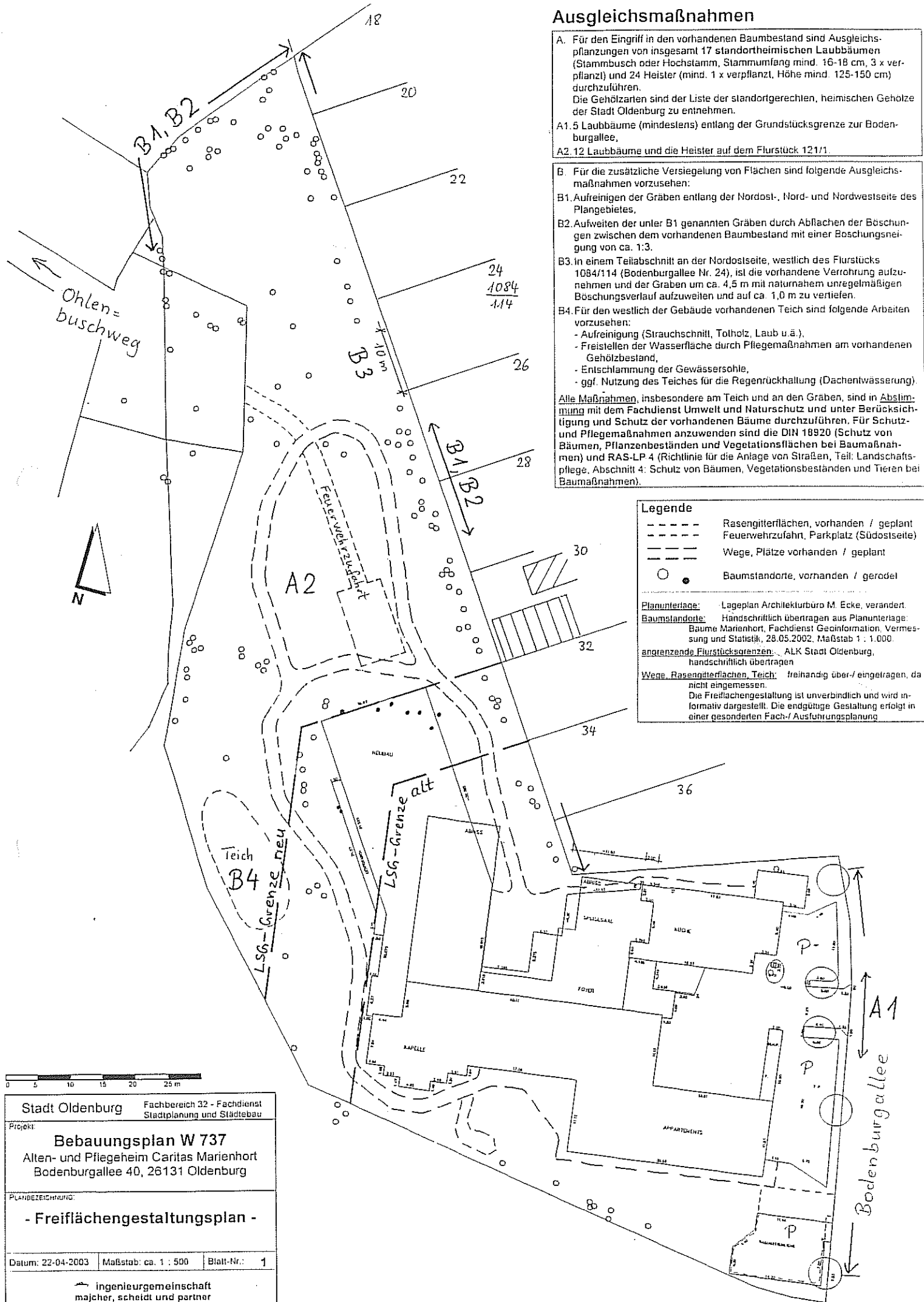
B. Für die zusätzliche Versiegelung von Flächen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen:  
B1. Aufreinen der Gräben entlang der Nordost-, Nord- und Nordwestseite des Plangebietes,  
B2. Aufweiten der unter B1 genannten Gräben durch Abflachen der Böschungen zwischen dem vorhandenen Baumbestand mit einer Böschungsneigung von ca. 1:3.  
B3. In einem Teilabschnitt an der Nordostseite, westlich des Flurstücks 1084/114 (Bodenburgallee Nr. 24), ist die vorhandene Verrohrung aufzunehmen und der Graben um ca. 4,5 m mit naturnahe unregelmäßigen Böschungsverlauf aufzuweiten und auf ca. 1,0 m zu vertiefen.  
B4. Für den westlich der Gebäude vorhandenen Teich sind folgende Arbeiten vorzusehen:  
- Aufreinigung (Strauchschnitt, Totholz, Laub u.ä.),  
- Freistellen der Wasserfläche durch Pflegemaßnahmen am vorhandenen Gehölzbestand,  
- Entschlammung der Gewässersohle,  
- ggf. Nutzung des Teiches für die Regenrückhaltung (Dachentwässerung).

Alle Maßnahmen, insbesondere am Teich und an den Gräben, sind in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt und Naturschutz und unter Berücksichtigung und Schutz der vorhandenen Bäume durchzuführen. Für Schutz- und Pflegemaßnahmen anzuwenden sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).

**Legende**

- Rasengitterflächen, vorhanden / geplant
- - - - - Feuerwehrzufahrt, Parkplatz (Südostseite)
- — — Wege, Plätze vorhanden / geplant
- ● Baumstandorte, vorhanden / gerodet

**Planunterlage:** Lageplan Architekturbüro M. Ecke, verändert.  
**Baumstandorte:** Handschriftlich übertragen aus Planunterlage: Bäume Marienhort, Fachdienst Geoinformation, Vermessung und Statistik, 28.05.2002, Maßstab 1 : 1.000.  
**angrenzende Flurstücksgrenzen:** ALK Stadt Oldenburg, handschriftlich übertragen  
**Wege, Rasengitterflächen, Teich:** freihändig über-/ eingetragen, da nicht eingemessen.  
Die Freiflächengestaltung ist unverbindlich und wird informativ dargestellt. Die endgültige Gestaltung erfolgt in einer gesonderten Fach-/ Ausführungsplanung



Stadt Oldenburg    Fachbereich 32 - Fachdienst  
Stadtplanung und Städtebau

Projekt:  
**Bebauungsplan W 737**  
Alten- und Pflegeheim Caritas Marienhort  
Bodenburgallee 40, 26131 Oldenburg

PLANBEZEICHNUNG:  
**- Freiflächengestaltungsplan -**

Datum: 22-04-2003    Maßstab: ca. 1 : 500    Blatt-Nr.: 1

ingenieurgesellschaft  
majcher, scheidt und partner  
horners esch 15 26215 wiefelstede    tel: 04402/560393    fax: 04402/560394  
lärchenring 7a 26133 oldenburg    tel: 0441/41023    fax: 0441/41024