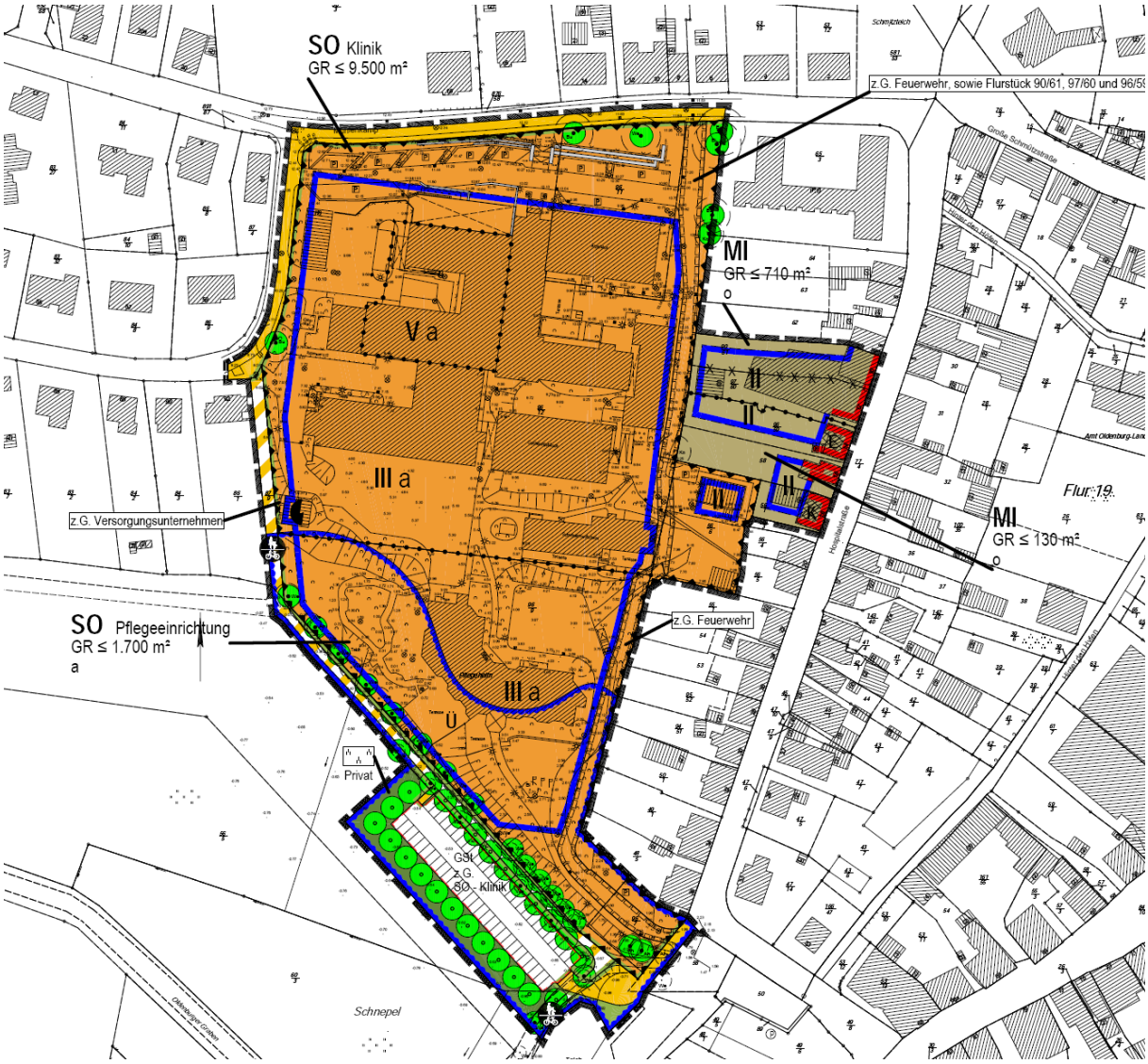


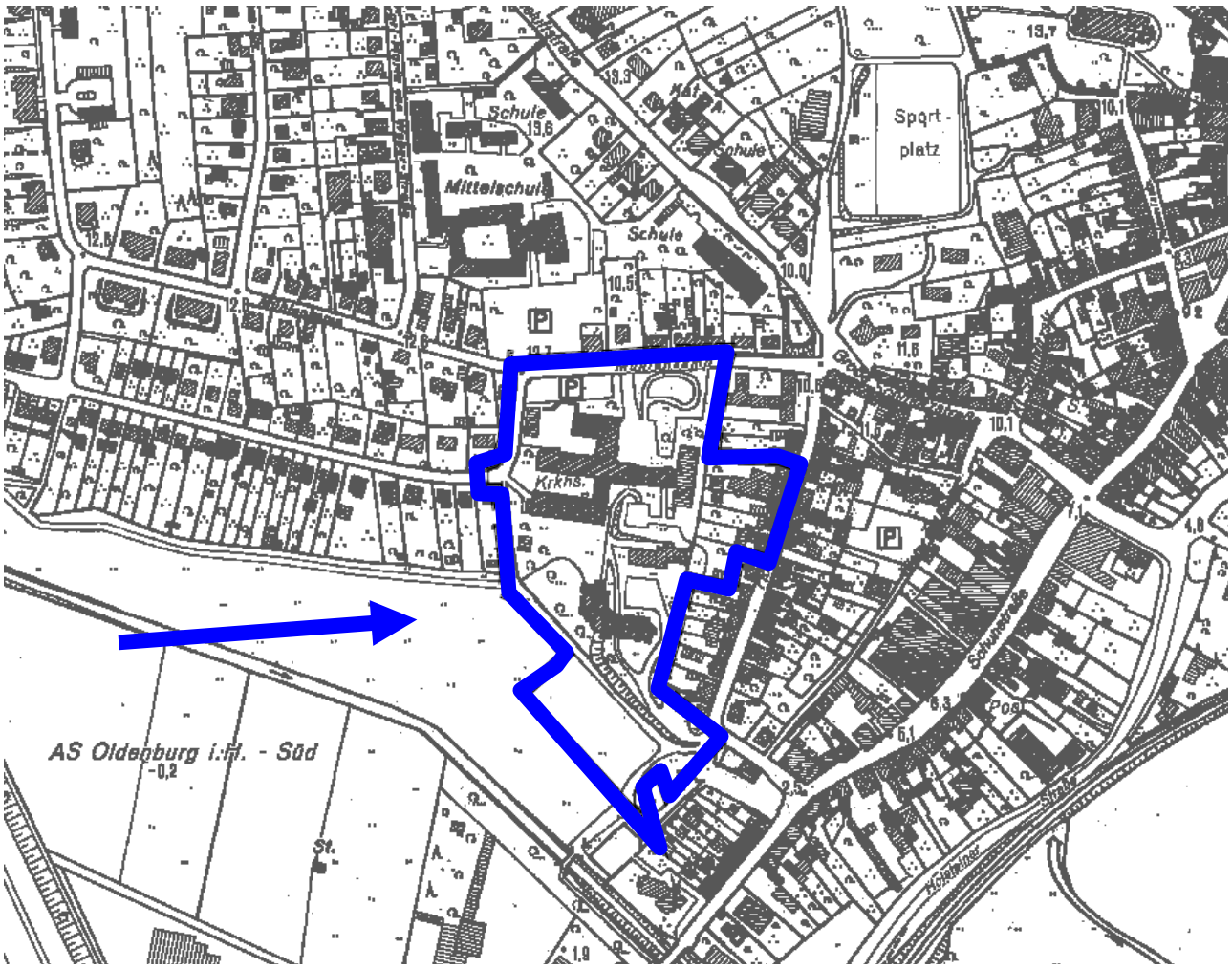
- Diese Begründung entspricht der in Kraft gesetzten Fassung -

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 46 der Stadt Oldenburg in Holstein

für das Krankenhausgelände am Mühlenkamp, östlich angrenzender Bereich und das südlich angrenzende Seniorenwohnheimgelände am Sonnenweg, inklusiv einer geplanten Stellplatzanlage am Sonnenweg

Begründung

Übersichtsplan



Verfahrensstand (Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006)

- ☐ frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
- ☐ frühzeitige Beteiligung der Töb´s und Behörden (§ 4 (1) BauGB)
- ■ Beteiligung Töb´s, Behörden und Gemeinden (§§ 4 (2) und 2 (2) BauGB)
- ■ Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- ☐ Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (2) BauGB)
- ■ 1. eingeschränkte Beteiligung (§ 4a (3) BauGB letzter Satz)
- ■ 2. eingeschränkte Beteiligung (§ 4a (3) BauGB letzter Satz)
- ■ Beschluss der Stadtvertretung (§ 10 (3) BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis 4

2. Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 6
2.1 Regionale Planungen 6
2.2 Kommunale Planungen 7
2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen 7

3. Räumlicher Geltungsbereich 7
3.1 Abgrenzung 7
3.2 Bestandsaufnahme 8
3.3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes 8
3.4 Flächenbilanz 8

4. Begründung 8
4.1 Entwurfsbegründung 8
4.2 Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur 9
4.3 Erschließung 11
4.4 Grünplanung 13
4.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 17

5. Immissionen und Emissionen 17
5.1 SO-Gebiete 17
5.2 Einkaufszentren im Süden 18
5.3 Immissionen von der Autobahn A 1 18
5.4 Emissionen von den Stellplätzen im Klinik-Gebiet 18
5.5 Immissionen vom Hubschrauberlandeplatz im SO-Klinik-Gebiet 19

6. Ver- und Entsorgung (siehe näher Anlage 1) 19
6.1 Stromversorgung 19
6.2 Wasserver- und –entsorgung 19
6.3 Löschwasserversorgung 19
6.4 Müllentsorgung 20
6.5 Gasversorgung 20
6.6 Fernwärme 20

7. Hinweise zum Bodenschutz 21

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 22

9. Kosten 22

10. Verfahrensvermerk 23

Anlage 1: Fachtechnische Stellungnahme bzw. Machbarkeitsstudie bezüglich der Funktionsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung und der Ver- und Entsorgungsleitungen von KONRAD planen plus, Oldenburg i. H., vom 18.05.2010,

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Oldenburg i. H. von neuvia-ingenieure, Hoisdorf, vom Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg vom 28.06.2010.

1. Planungserfordernis

Im Plangebiet befindet sich die Sana Kliniken Ostholstein. Das Leistungsspektrum der Klinik ist breit gefächert. Neben der Allgemeinchirurgie und der Allgemeinen Inneren Medizin sind eigenständige Bereiche in den medizinischen Fachdisziplinen, Gefäßchirurgie, Gynäkologie und Geburtshilfe, Urologie, Dermatologie, Hals-Nasen-Ohrenheilkunde sowie Anästhesie etabliert. Daneben bestehen Medizinische Zentren, in denen für bestimmte Krankheitsbilder die Kompetenzen verschiedener Fachrichtungen interdisziplinär gebündelt werden. Mit integriert sind eine nichtmedizinische Abteilung, die Pflege, Sozialdienst und Klinikseelsorge anbietet. In den Klinikkomplex ist zudem ein Ärztehaus mit Apotheke integriert. Die Klinik gehört zudem zu einem der größten Ausbildungsbetriebe der Region.

Die Klinik hat eine Regelversorgung von 156 Betten. So wurden im Jahr 7.070 stationäre und 15.538 ambulente Patienten (davon über 1.300 ambulante Eingriffe) behandelt. Zudem erfolgten über 270 Schulungen im Dianetes-Zentrum sowie ca. 14.000 Patientensprechstunden in den ansässigen Ambulenzen.[1]

Aus diesen Daten ist erkennbar, dass sich die Klinik bereits zu einem spezialisierten und wohnortnahen Versorgungsschwerpunkt entwickelt hat. Somit entspricht die Entwicklung den Grundzielen des staatlichen Gesundheitssystems, nach welchem Kliniken unter anderem so effizient und kostengünstig wie möglich arbeiten und dabei die Bevölkerung mit der Gesundheitsversorgung zufriedenstellen sollen.

Allerdings gilt das Grundziel auch für die Zukunft! Daher geht der Trend zur Zentralisation aller medizinischen Angebote und der Unternehmungen, die dafür mit erforderlich sind. Nur so kann langfristig eine effiziente, kostengünstige und zugleich hochwertige Gesundheitsversorgung der Bevölkerung sichergestellt werden. Da der Einzugsbereich der Klinik und auch die Patientenzahlen sich stetig erhöhen, müssen insgesamt neue Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, die im Einklang mit den bestehenden räumlichen Grenzen der Klinik stehen sowie bedarfsgerecht sind. Von der Klinik liegen nun erste konkrete Konzepte vor, wie der Standort vor Ort weiterentwickelt werden kann.

Da die Klinik eine besondere gesundheitliche und auch wirtschaftliche Bedeutung für die Region hat, liegt das Interesse der Stadt natürlich darin, diesen Standort zu erhalten und zu stärken.

Bisher erfolgte die Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die zulässige Bebauung regelt sich danach nach der angrenzenden Baustruktur. Aufgrund der nun erlangten dominanten Stellung dieses Objektes ist eine weitere Bebauung auf Grundlage dieser Rechtsgrundlage nicht mehr möglich. Auch ist eine Neuordnung der Stellplatzproblematik dringend erforderlich. Daher besteht ein städtebaulicher Planungsbedarf.

Südlich der Klinik besteht eine vollstationäre Pflegeeinrichtung mit über 58 Plätze (Stand 2009). Da der Bedarf an diesen Einrichtungen stetig steigt, ist eine Erweiterung des Angebotes dringend erforderlich. Das gleiche gilt für die gerontopsychiatrische Alten- und Pflegeheim an der Hospitalstraße 10 bis 14, welches am 16.11.2009 bis zu 14 Plätze hatte. Beide Nutzungen haben sich ebenfalls nach § 34 BauGB in der Form integrieren können. Bei der nun erreichten Größe sind Angebotserweiterungen nur möglich, wenn ein Planungsrecht nach dem Bebauungsplan besteht.

Da sich die Altersstruktur in Deutschland dahin gehend verschiebt, dass die Anzahl der älteren Menschen sich erhöht, ist eine entsprechende Angebotsanpassung erforderlich. Daher besteht auch hier ein städtebaulicher Planungsbedarf.

[1] Vgl. Sana Kliniken Ostholstein GmbH, Klinik Eutin, Qualitätsbericht 2006, am 26.08.2009 unter http://www.sana-oh.de/fileadmin/bilderpool/sana-ostholstein/downloads/Eutin_QB06.pdf

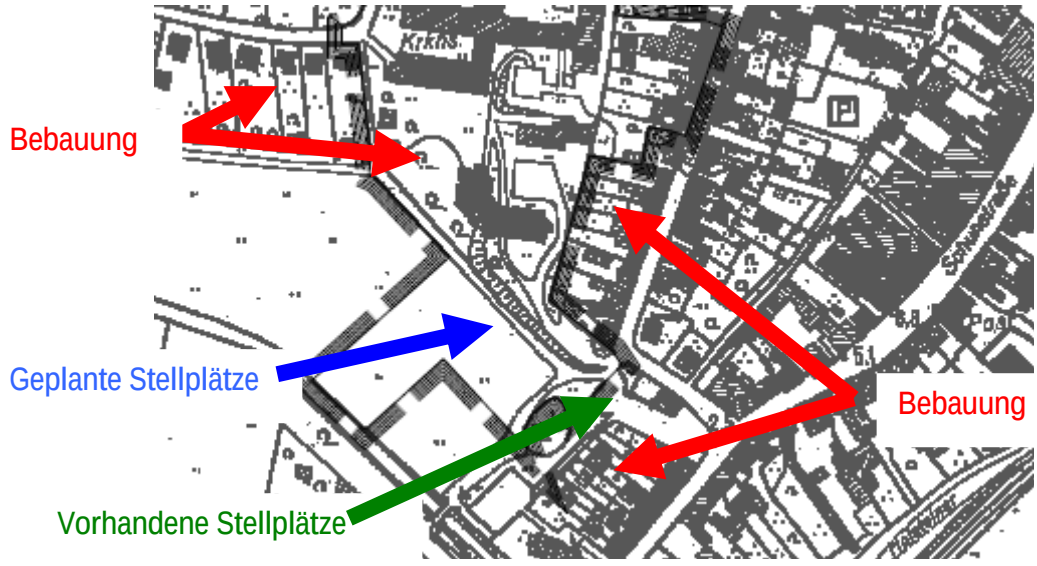
Ziel der Stadt ist es, die genannten Nutzungen in den Standorten zu erhalten, um der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB gerecht zu werden, eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. weniger als 20.000 Quadratmeter Grundflächen überplant werden oder
3. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant werden, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen sowie
5. wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung

Das Plangebiet ist von 3 Seiten von bebauten Grundstücken umgeben. Im Süden schließt sich die Niederung des Oldenburger Grabens, welche durch eine künstlich angelegte Böschung in südöstlichen Bereich der Pflegeeinrichtung deutlich erkennbar ist. An der Böschung endet die hochbauliche Bebauung. Die nördlich davon gelegene Fläche selbst ist bereits bebaut und soll zukünftig verdichtet werden. Südöstlich der Böschung befinden sich bereits Stellplatzanlagen, die über die von Nord nach Süd verlaufenden Verlängerung der Hospitalstraße erschlossen sind. Diese Struktur soll südlich der Böschung fortgesetzt werden. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier insgesamt eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.



Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche

Relevant ist hier das Sondergebiet. Dieses umfasst zukünftig (9.500 m² + 1.700 m² =) 11.200 m² Grundfläche zulässig. Selbst mit den Mischgebieten beträgt die Grundfläche nur 12.030 m². Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche

Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Südlich der Böschung ist eine Stellplatzanlage von ca. 1.000 m² geplant. Diese fällt nicht unter die UVP-pflicht. Zudem liegt die Größe unterhalb der Kappungsgrenze von 5.000 m² für Parkplätze. UVP-pflichtige Anlagen werden durch die Bauleitplanung somit nicht ermöglicht.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Es ist korrekt, dass die Baumbeseitigung im SO-Gebiet-Pflegeeinrichtung insbesondere zu einen Verlust von Lebensräumen von Saatkrähen führt. Da in der Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen, kommt die Untersuchung in der Anlage 2 zu dem Ergebnis, dass ein Verstoß in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht besteht.

Der Standort dient als Brutplatz und in der Zeit außerhalb der Brutzeit als Sammelplatz, um gemeinsam an den Schlafplatz – außerhalb des Plangebietes - zu fliegen. Da Abholzungen in Brutzeiten grundsätzlich verboten sind, setzt die Planung nicht die Grundvoraussetzung für die Beseitigung derartiger Brut- und Lebensstätten.

Durch das Vorhandensein von Ausweichplätze ist davon auszugehen, dass die Krähen in ihrem Bestand nicht gefährdet sind:

Weiterhin ist im Vorwege geprüft worden, ob es Hinweise auf Brut- oder Winterquartiere für Fledermäuse gibt. Sie liegen hier nicht vor.

Die Krähen lassen in der Umgebung kaum andere kleinere Vogelarten zu. Dieses bestätigt die im Rahmen der Erarbeitung der Anlage 2 vorgenommene Ortsbegehung. So sind kaum Kleinvögel oder Nester im Gehölz angetroffen wurden. Eine wichtige Brut- und Lebensstätte für weitere Arten ist daher nicht erkennbar. Auf das Vorkommen von anderen geschützten Tier- und Pflanzenarten liegen keine Hinweise vor. Dieses wurde ebenfalls im Vorwege geprüft.

Somit liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

2. Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

2.1 Regionale Planungen

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ordnet Oldenburg in Holstein als „Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums“ ein. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II hat dasselbe

Ziel. Auch hier wird Oldenburg in Holstein unter dem Grundsatz 6.5 die Bedeutung als Dienstleistungs- und Versorgungszentrum zuerkannt. Er verweist auf den Oldenburger Graben, der als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ gilt.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 1, sollte der Niederungsbereich des angrenzenden Oldenburger Grabens zu einem Verbundsystem ausgebaut werden. Gemäß der Karte 2 gilt der angrenzende Oldenburger Graben zudem als Geotop nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

2.2 Kommunale Planungen

Der verbindliche Flächennutzungsplan wurde am 09.11.1967, Az.: IV 81c-812/2.08.27, vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt. Dieser stellt den nordwestlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche „gesundheitliche Zwecke“ da, den südwestlichen Bereich als Grünfläche und den verbleibenden Teil als gemischte Baufläche. Zurzeit wird ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt.

Der festgestellte Landschaftsplan kennzeichnet den westlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche „gesundheitliche Zwecke“ und den östlichen Bereich als gemischte Baufläche. Der südöstliche Teil ist als Parkanlage darstellt und der südwestliche Bereich als Grünfläche, die geeignet für die Entwicklung eines Biotopverbundes ist bzw. als Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen gilt. Der Teil, der für die Eingrünung der Stellplatzanlage benötigt wird, bleibt als Grünfläche gesichert. Somit wird der Planung bereits entsprochen. Da ein Landschaftsplan nicht parzellenscharf ist, gilt die Planung als entwickelt aus dem Landschaftsplan.

Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen beschloss am 26. April 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46.

2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Änderungen, Ergänzungen und Neubebauungen erfolgten bisher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Es könnten in dem Gehölzbereich im südwestlichen des Plangebietes geschützte Tiere nach § 42 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) leben.

Im Bereich der Hospitalstraße liegen ein Kulturdenkmal und ein erhaltenswertes Gebäude i. S. des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Sie werden in ihrem Bestand gesichert.

Weitere Vorschriften greifen nicht in das Plangebiet ein.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Oldenburg in Holstein. Es ist im Norden begrenzt durch den Mühlenkamp, im Osten durch die Hospitalsstraße, im Süden durch die Niederung des Oldenburger Grabens, dem sich der Fußweg Sonnenweg anschließt, und im Westen durch den Kurzerkamp, der sich nach Süden – bis zum Sonnenweg -, durch einen Fußweg verbindet.

3.2 Bestandsaufnahme

Der nordwestliche Teil ist durch den Klinikbetrieb geprägt. Die Fläche ist bereits kompakt bebaut und dominiert durch seine ein- bis fünfgeschossige Gebäude mit Flachdach.

Im Südwesten liegt eine Pflegeeinrichtung. Die z. T. dreigeschossige Bebauung mit Walmdach konzentriert sich hier auf den östlichen Teil. Der westliche Teil ist eher durch parkähnliche Strukturen geprägt.

Im östlichen Bereich besteht eine Straßenzeile, die charakterisiert ist von kleinen, sehr dicht aneinander gebauten, z. Teil historischen Gebäuden, in einer ein- bis zweigschossigen Bauweise mit Satteldächern. Sie dient hauptsächlich dem Wohnen. Nach Westen hin sind größere Gärten prägend. Ausgenommen ist hier der nördliche Bereich. Hier entwickelte sich eine rückwertige, kompakte Bebauung.

Das Gelände fällt insgesamt von Norden nach Süden relativ stark ab. Besonders markant ist die Böschung zur angrenzenden Niederung. An deren Fuß verläuft der Sonnenweg, der von Weiden gesäumt ist. Diesem schließt sich die Niederung an, die aus einer reinen, standortgerechten Grasnarbe besteht.

3.3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan entspricht nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Daher ist eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Größe in m²	Gesamtgröße
Mischgebiet		2.570 m²
Sondergebiet Klinik		17.520 m²
Sondergebiet Pflegeeinrichtung		7.710 m²
Erschließungsstraße	1.230 m²	
Gehwege	720 m²	
Verkehrsgrün	590 m²	
Verkehrsfläche		2.540 m²
Extensivgrünland	1.000 m²	
Grünfläche		1.000 m²
Gemeinschaftsstellplatz		1.110 m²
Gesamt		32.450 m² (3,2 ha)

4. Begründung

4.1 Entwurfsbegründung

Die Stadt Oldenburg i. H. beabsichtigt die Sicherung einer städtebaulich vertretbaren Neuordnung und Aufwertung des Klinikgeländes und seiner Umgebung. Hauptziel ist die Schaffung der baulichen Voraussetzung für eine Zentralisation der medizinischen Grundversorgung der Region im Klinikbereich selbst und in den direkt angrenzenden Baugebieten, sowie die Erweiterung des Stellplatzangebotes.

4.2 Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird wie folgt in drei Baugebiete i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geteilt:

MISCHGEBIETE (MI):

In Anlehnung an den Flächennutzungsplan wird der östliche Bereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Vergnügungsstätten jeglicher Art sind nicht ortsüblich und zukünftig hier auch nicht gewollt. Daher bleiben sie im Plangebiet ausgeschlossen. Ansonsten regelt die Art der baulichen Nutzung der § 6 BauNVO.

Im Plangebiet ist ein Alten- und Pflegeheim vorhanden. Diese Nutzung gilt als Anlage für gesundheitliche Zwecke und ist somit in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig. Die gewachsene kleinteilige Struktur an der Hospitalstraße, die geprägt ist vom Wohnen, Gewerbe (eher auf der gegenübergelegenen Straßenseite) und eben der g. Einrichtung soll erhalten bleiben. Daher erfolgt keine Sicherung der Fläche als Alten- und Pflegeheim, welche hier als Wohnform im Alter zu werten ist, als Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Statt dessen wird hier der bauliche Bestand gesichert bzw. Erweiterungsmöglichkeiten nur bis zur Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen (hier 30 m²).

Den übrigen Gebieten sollen hingegen nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

Die übrigen beiden Baugebiete fallen nicht unter die Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO. Hier sollen Umnutzungen in reine Wohngebiete unterbleiben. Daher werden sie nach § 11 Abs. 2 BauNVO gesichert. Auf diese Rechtsgrundlage sind eine gebietsbezogene Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und zu definieren. Für die Plangebiete gelten somit folgende Arten der baulichen Nutzungen:

SONDERGEBIET - KLINIK:

In diesem Baugebiet sind nur Nutzungen zulässig, die den Zwecken der allgemeinen Gesundheitsversorgung der Bevölkerung dienen. Dazugehören:

1. Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb der Klinik dienen,
2. Räume und Gebäude nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienende Berufe,
3. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
4. Läden zur Versorgung der Patienten und Mitarbeiter der Klinik,
5. ein Hubschrauberlandeplatz,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, einschließlich Schwesternwohnheime, sowie für Patientenangehörige, die dem Klinikbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
7. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung der Klinik und der in der Region ansässiger Berufe nach § 13 BauNVO, die der Gesundheit dienen.

Der Bau von Garagen, Carports, Stellplätzen und hochbaulichen Nebenanlagen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führen häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine optische Einengung des Straßenraumes durch solche Nebenanlagen zu unterbinden, erfolgt die Festsetzung, dass im Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche – Mühlenkamp und Kurzerkamp – diese Nebenanlagen nicht zulässig.

SONDERGEBIET -PFLEGEEINRICHTUNG:

Die Pflegeeinrichtung dient ausschließlich der Unterbringung von nicht störenden Einrichtungen und Anlagen, die als „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ der teils oder insgesamt Langzeitbetreuung und –pflege ihrer Bewohner dienen. Zulässig sind im Gebiet:

1. Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb der Pflegeeinrichtung dienen,
2. Räume und Gebäude nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienende Berufe,
3. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der Pflegeeinrichtung zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Hospitalstraße ist charakterisiert von ein- bis zweigeschossigen Wohn- und Gewerbenutzungen, die in kleinteiligen Gebäuden angesiedelt sind. Teilweise ist bereits eine Entwicklung in die zweite Baureihe erkennbar. Diese vorhandene Struktur wird durch die Festsetzung der Zweigeschossigkeit und der grundstücksorientierten Grundflächenzahlen gesichert. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind das Kulturdenkmal (K) und das zu erhaltende Gebäude (E). Hier orientiert sich das zulässige Maß der baulichen Nutzungen an die denkmalpflegerischen Vorgaben.

Innerhalb des Klinikgeländes ist eine Neuordnung der Gebäudekörper geplant. Da der Klinik eine Flexibilität für ihre Planung zuerkannt wird und der Standort bereits jetzt dominant für das Gebiet ist, wird die Vorgabe eines offenen städtebaulichen Rahmens an dem Standort für ausreichend gesehen. Die Grundfläche von nun 9.500 m² (statt vorher ca. 6.300 m²) und die Sicherung einer Fünfgeschossigkeit im Bestand und ansonsten einer Dreigeschossigkeit entspricht der g. Zielvorgabe.

Im Bereich der Pflegeeinrichtung soll hingegen die begonnene Struktur weitergeführt werden können. Entsprechend erfolgt die Erhöhung der bebaubaren Grundfläche von 1.000 m² auf 1.700 m² sowie die Fortführung der Dreigeschossigkeit.

Das Gelände fällt auf 200 m um 12 m nach Süden. Die Steigung beträgt im Durchschnitt 3,5 Grad. Somit ist es durchaus denkbar, dass in der Hanglage ein weiteres Vollgeschoss als Kellergeschoss (Untergeschoss) sinnvoll ist. Daher wird dieses ausnahmsweise zugelassen, wenn das natürliche Gefälle des Geländes außerhalb des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

Ein Teil des Gebietes liegt unter 3,50 m über Normalnull (NN). Somit gilt dieser Bereich als hochwassergefährdeter Bereich. Um hier eine Gefährdung von Personen von vornherein auszuschließen, erfolgt die Festsetzung, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, nicht niedriger als 3,50 m über Normalnull (NN) liegen darf.

Die Klinik und das Pflegeheim sind dominierende bauliche Anlagen. Allerdings ist eine unbeschränkte Höhenentwicklung aus städtebaulicher Sicht hier nicht gewünscht. Eher besteht das städtebauliche Ziel darin, eine in sich schlüssige Höhenentwicklung von den angrenzenden ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden eben zu diesen Gebäudeschwerpunkten zu erzielen. Daher wird für die dreigeschossigen Bauten eine maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) von 11,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Die Nutzungen der Sondergebiete und des Mischgebietes erfordern erfahrungsgemäß einen höherer Bedarf für Versiegelungen durch Zufahrten, Nebenanlagen, Stellplätze etc.. Daher sichern die Festsetzungen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung eine Umsetzung der erforderlichen Versiegelung.

4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den Sondergebieten werden die überbaubaren Flächen durch die Baugrenzen so abgesichert, dass hier eine flexible Bebauung möglich ist. Zudem wird eine abweichende Bauweise – mit Ausnahme des östlich gelegenen Baufensters - von über 50 m Länge festgesetzt, die den Bau von längeren Gebäuden ermöglicht. Nur so sind kurzfristige Anpassungen an die aktuellen Bedürfnisse der Gesundheitsversorgung möglich.

Das Mischgebiet sichert eine historisch gewachsene Gebäudestruktur ab. Die Baulinien sichern auch zukünftig die Erhaltung der vorhandenen Bauflucht. Im hinteren Bereich, der kaum einsehbar ist vom öffentlichen Straßenraum, sind Nachverdichtungen durchaus wünschenswert. Daher werden hier die Baugrenzen freizügig gesetzt. Allerdings ist hier nur eine offene Bauweise (= bis 50 m Länge) vertretbar.

In den MI-130-Gebieten hat nur das Grundstück 96/59 großzügig gesetzte Baugrenzen. Diese wurden so gewählt für den Fall, dass sich das angrenzende Alten- und Pflegeheim in die Richtung erweitern will und somit das Grundstück mit in das Gesamtkonzept integriert werden soll. Allerdings würden dann hier eher Freiflächennutzungen erfolgen.

4.2.4 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

Im westlichen Bereich steht eine Trafostation. Diese wird in ihrem Bestand gesichert.

Südlich des Sonnenweges ist eine reine Stellplatzanlage geplant, die der Klinik zugeordnet ist. Auf eine Überlappung mit einer Baufläche wird bewusst verzichtet, um in diese Richtung keine Baubedürfnisse zu schaffen.

4.2.5 Festsetzungen nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein

Die Sondergebiete dominieren in ihrem Bestand und haben eine von der Umgebung losgelöste Gestaltung. Daher sind hier keine zusätzlichen Regelementierungen erforderlich. Ein Erfordernis für Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein besteht hier nicht.

Die Hospitalstraße ist von einer gewachsenen Baustruktur geprägt. Einige Gebäude haben denkmalschützerisch Bedeutung. Um diese Struktur zu erhalten, erfolgt die Einschränkung der zulässigen Materialien für Dächer und Fassaden.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist im Osten über die Hospitalstraße (MI-Gebiete und Pflegeeinrichtung) erschlossen. Die Klinik grenzt im Norden an den Mühlenkamp. Die Erschließung selbst erfolgt über die westlich angrenzende Straße Kurzerkamp. Das Gebiet ist zentral gelegen und für Oldenburger gut anfahrbar. Über die Hospitalstraße bzw. der Schuhstraße besteht zudem eine Zufahrtsmöglichkeit auf die Autobahn 1 in Richtung Lübeck bzw. zur Bundesstraße 202 in Richtung Weißenhäuser Strand bzw. Lütjenburg/Kiel. Oldenburg i. H. ist weiterhin über einen Bahnhof direkt an die Bahntrasse Lübeck-Puttgarten-Kopenhagen angeschlossen. Außerdem verkehren ca. 100 Busse des öffentlichen Verkehrs täglich durch Oldenburg i. H. Somit besteht eine gute regionale und überregionale Anbindung an das Verkehrs- und ÖBNV-Netz. Alle Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Zielverkehr ins Plangebiet aufnehmen zu können.

Innerhalb der Hospitalstraße 10 bis 14 befindet sich ein Alten- und Pflegeheim, welches über Fahrzeuge nur über das Klinikgelände erschlossen ist. Da die Erschließung Voraussetzung für den baurechtlich

zulässigen Bestand dieser Einrichtung ist, wird diese Erschließung in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert. Für beide Sondergebiete gibt es eine gemeinsame Feuerwehrumfahrt. Zwecks Sicherung der Lebensrettung erfolgt auch die Sicherung dieses Rechts. Im Westen liegt eine Trafostation auf dem Gelände der Klinik. Auch hier muss die Zufahrt für den Versorger über ein entsprechendes Recht gesichert bleiben.

Die im Westen und im Süden an das Plangebiet grenzende und der nach Süden weiterverlaufenden Fuß- und Radwege bleiben in ihren Bestand gesichert. Allerdings wird die Verlängerung von der Hospitalstraße bis zur Gemeinschaftsstellplatzanlage zukünftig als Verkehrsfläche gesichert, um die Erschließung der Gemeinschaftsstellplatzanlage zu sichern.

4.3.1 Stellplätze

Im Plangebiet besteht folgender Stellplatzbedarf:

Gebiet	mögliche Geschoss-fläche (m²)	Stellplätze insgesamt	Mindestanzahl Stellplätze auf den Baugrundstücken
MI-700 bei 14 Plätzen (1 St je 0,2 WE)*	1.400	3	5
MI-130 (1 St je 1 WE bei mind. 2 WE)*	780	6	6
SO Klinik: bei 156 Betten (1 St je 3-4 Betten)* Ärztehaus (1 St je 30-40 m² Nutzfläche)**, Wohnheim mit 23 WE (1 St je 3-5 Betten)* und 153 m² Büros (1 St je 40-50 m² Nutzfläche)**	31.100	 39 – 52 31 – 41 5 – 7 3 – 5 (insg. 78 – 105)	100
SO Pflegeeinrichtung bei 58 (Bestand) – 98 Plätze (1 St je 8-15 Plätze)*	5.100	7 - 13	10
Stellplatzbedarf insgesamt		91 - 122	121

** nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2009*

*** gemäß Stellplatznachweis vom 05.12.2005 , Schnittger Architekten Gesellschaft mbH*

Die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl der Mindeststellplätze im Klinikgebiet ist äußerst gering und reicht erfahrungsgemäß nicht. Zudem wächst der Einzugsbereich stetig sowie die Tagesbehandlungen und damit auch der Stellplatzbedarf.

Um den realistischen Bedarf zu entsprechen, sollen kurzfristig ca. 54 Stellplätze südlich des Sonnenweges entstehen. Weitere ca. 50 Stellplätze sind möglich, wenn ein Parkdeck gebaut wird. Darüber hinaus können auch Stellplätze außerhalb des Plangebietes ausgelöst werden. Bisher befinden sich bereits 50 abgelöste Stellplätze auf den nördlich angrenzenden Parkplatz. Zudem lässt der festgesetzte Versiegelungsgrad eine weitere Bestückung des Gebietes mit Stellplätzen zu.

Weiterhin sind die erforderlichen Abstellanlagen für Fahrräder der Anwohner, Angestellten, Patienten und Besucher innerhalb der Baugebiete gemäß dem Erlass des Innenministers vom 16.08.1995 “Verwaltungsvorschrift zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder -“ zu schaffen.

Alle übrigen Baugebiete sind ebenfalls ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze unterzubringen.

4.3.2 Parkplätze

In den MI-Gebieten können ca. (14 + 6 =) 20 Wohneinheiten entstehen. Für diese sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 4 bis (: 3 =) 7 Parkplätze nachzuweisen. Aufgrund der städtischen Lage erscheinen 4 Parkplätze als ausreichend.

Im Bereich des Mühlenkamps stehen ausreichend öffentliche Parkplätze zu Verfügung. Diese liegen im Umkreis von 300 m und sind somit für alle Besucher leicht erreichbar. Auch kann parallel der Hospitalstraße geparkt werden.

Im Rahmen des genannten Stellplatzerlasses sind von den (105 + 13 =) 118 Pflichtstellplätzen im Sondergebieten ca. 50 % für Besucher frei zu halten. Somit deckt diese Regelung bereits die Pflichtparkplätze mit ab.

4.4 Grünplanung

4.4.1 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet werden alle markanten Bäume in den Baugebieten und am Oldenburger Graben, die raumbildende Bedeutung haben, festgesetzt. Zudem erfolgt die Sicherung des Verkehrsgrünes beidseitig des südlich gelegenen Sonnenweges.

Im westlichen Teil des SO-Gebietes-Pflegeeinrichtung besteht ein Gehölzbestand, auf dem Krähen nisten. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (siehe Anlage 2) kam zu dem Ergebnis, dass die Beseitigung der Gehölze zu keiner Beseitigung der Krähenpopulation führt, da diese Ausweichmöglichkeiten haben. Daher erfolgt durch den Verzicht auf die Sicherung dieser Gehölze kein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz.

Südlich des Sonnenweges wird eine Gemeinschaftsstellplatzanlage geplant. Sie befindet sich in einer Niederung, die von landschaftlicher Bedeutung ist. Zudem liegt sie unter Normal Null (NN) und ist somit eher ein Rückstaubereich bei starken Niederschlägen. Um Ersatz für den beseitigten Rückstaubereich zu schaffen, plant die Stadt, dass an anderer Stelle des Oldenburger Grabens ein Rückstauersatz geschaffen wird, der (610 m² x 0,80 m =) mindestens 488 m³ enthalten muss. Somit wird die Funktionsfähigkeit des Oldenburger Grabens erhalten, welches u. a. ebenfalls dem Naturerhalt dient. Auch bleiben so bestehende Überschwemmungsflächen für Starkregenereignisse erhalten (vergleiche § 77 WHG).

Der Bereich um die Stellplatzanlage ist Extensivgrünland anzulegen, die ein- bis zweimal im Jahr zu mähen ist. Weiterhin ist sie mit Bäumen, wie Weiden,so abzupflanzen, dass hier ein neuer Ortsrand entsteht.

4.4.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Die Änderung führt somit zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Boden: Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten, Stellplätze) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z. B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 9.130 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Weiterhin nimmt die Gemeinschaftsstellplatzanlage ein Teil der Regenrückstaufläche weg, was zu einer Verschlechterung der Rückstausituation bei Starkregen führen kann.

Für das Plangebiet wird eine fachtechnische Stellungnahme erstellt (siehe Anlage 1). Die Stellungnahme zeigt auf, wie ein geregelter Regenwasserabfluss erfolgen kann.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht die Verdichtung bestehender Bauflächen wie folgt:

Nutzung	Gesamt		Bestand		Neueingriff
Mischgebiet 700 m²	700 m²	-	630 m²	=	70 m²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	440 m²	-	350 m²	=	90 m²
Mischgebiet 130 m²	390 m²	-	300 m²	=	90 m²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	195 m²	-	150 m²	=	50 m²
Sondergebiet Klinik	9.500 m²	-	6.300 m²	=	3.200 m²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	6.270 m²	-	3.150 m²	=	3.120 m²
Sondergebiet Pflegeeinrichtung	1.700 m²	-	1.000 m²	=	700 m²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	1.200 m²	-	500 m²	=	700 m²
Gemeinschaftsstellplatz	1.110 m²		0 m²		1.110 m“
Erschließungsstraße	1.150 m²	-	1.150 m²	=	0 m²
Fußwege	700 m²	-	700 m²	=	0
				Gesamt:	9.130 m²

Die neuen Eingriffe betragen somit 9.130 m². Im Übrigen liegt die nun zulässige Grundfläche für die SO-Gebiete bei 11.200 m² sowie für das gesamte Plangebiet bei 12.030 m² und damit unterhalb der Prüfgrenze für die Untersuchung der Umweltauswirkungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit Anlage 2 BauGB.

Durch die Planung kommt es zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Mit der Planung wird die Beseitigung von Brut- und Lebensstätten einer kleinen, relativ neuen (seit 2 Jahren) Population der Saatkrähen vorbereitet. In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde daher überprüft, ob ein „Ausweichen innerhalb des Reviers möglich“ ist (im „räumlichen Zusammenhang“) und ob der „Verbleib der landesweiten Population in einem günstigen Erhaltungszustand“ zu erwarten ist. Diese beiden Aussagen konnten von der Untersuchung getroffen werden. Da Brutkolonien von Saatkrähen als geschützte Vogelart grundsätzlich zu schützen sind, besteht dieser Schutz auch für alle anderen Standorte innerhalb des Stadtgebietes.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (siehe Anlage 2) bezieht sich auf alle vorliegenden Hinweise auf besonders geschützte Arten. Entsprechende Hinweise wurden von der unteren Naturschutzbehörde und vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Abt. Naturschutz gegeben. Gegeben wurde der Hinweis auf die Brutkolonie der Saatkrähe, jedoch nicht auf weiter geschützte Arten von Brutvögeln sowie Brut- oder Winterquartiere von Fledermausarten. Die „grenzlinienreichen Grünanlagen und großkronigen Bäume“ die für diese Arten wichtig sein kann, bleiben im umgebenden Stadt- und Landschaftsraum unverändert erhalten.

Im Übrigen lassen Krähen in der Umgebung kaum andere kleinere Vogelarten zu. Dieses bestätigen die im Rahmen der Erarbeitung der Anlage 2 durchgeführten Bestandsaufnahme, wonach es an Nestern anderer Vogelarten im Gehölz fehlt. Eine wichtige Brut- und Lebensstätte für weitere Arten ist daher nicht erkennbar.

Dadurch, dass die Gehölzfläche zudem ohne Verbindung zu anderen Grünflächen besteht und sehr kleine ist, gibt es hier keinen Bestand an Säugetieren.

Auf das Vorkommen von anderen geschützten Tier- und Pflanzenarten liegen keine Hinweise vor. Dieses wurde ebenfalls im Vorwege geprüft.

Die möglichen Auswirkungen auf geschützte Tierarten nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegen somit nicht vor. Danach gelten die Eingriffe in das Plangebiet als vertretbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Garten- bzw. Ackerflächen genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet ist bereits von bis zu 5-geschossigen Gebäuden bebaut. Alle neuen Maßnahmen können maximal noch 3-geschossig werden. Ansonsten grenzen an das Gebiet nach Osten, Norden und Westen städtische Strukturen. Diese unterbinden bereits jetzt, dass das Landschaftsbild von diesem Gebiet wesentlich gestört wird.

Nach Süden hin schließt sich die Niederung des Oldenburger Grabens an, in dem die Gemeinschaftsstellplatzanlage entsteht. Allerdings bleibt diese ebenerdig und wird zukünftig von einem Baumgürtel abgeschirmt. Zudem beginnt weiter südlich wieder die Ortsstruktur. Somit führt die Planung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Situation.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust von Gehölzflächen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen anzusehen. Für derartige Maßnahmen im Bearbeitungsraum bestehen keine Möglichkeiten.

Im Änderungsbereich können ca. 4.060 m² erstmalig bebaut werden. Allerdings sind nur die Standorte ausgleichsrelevant, für die neue Baugenehmigungen nach § 34 BauGB nicht mehr möglich sind; also die SO-Gebiete und das MI-700-Gebiet. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist in einigen Gebieten die Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Stellplätze) zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m^2)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m^2)
Mischgebiet 700 m^2	70 m^2	0,5	35
Stellplatzflächen	90 m^2	0,5	45
Sondergebiet Klinik	3.200 m^2	0,5	1.600
Stellplatzflächen	3.120 m^2	0,5	1.560
Gemeinschaftsstellplatz	1.110 m^2	0,5	555
Sondergebiet Pflegeeinrichtung	700 m^2	0,5	350
Stellplatzflächen	700 m^2	0,5	350
Summen			4.495

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von mindestens 4.495 m^2 festgestellt.

Wasser: Für das Plangebiet wurde eine fachtechnische Stellungnahme erstellt (siehe Anlage 1). Diese legt dar, wie ein geregelter Regenwasserabfluss zu erreichen ist.

Ein städtebaulicher Vertrag sichert, dass im Bereich des Oldenburger Grabens an anderer Stelle ein Retentionsraum - der abzugraben ist - als Ersatz für die Anhebung der Gemeinschaftsstellplatzanlage entsteht, um den selben Rückstauraum zu erhalten, wie er bisher vorhanden ist. Somit erfolgt lediglich ein Volumenaustausch.

Landschaftsbild/Ortsbild: Ausgleichspflichtige Eingriffe in das Landschaftsbild bestehen nicht.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die baurechtliche Zulassung von Stellplätzen und Zufahrten sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG dar.

Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar, zumal sie der Umsetzung eines öffentlichen Interesses dienen, nämlich der Sicherung der Gesundheitsversorgung der Region.

Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein grundsätzlicher Ausgleichsbedarf.

Allerdings liegt die Gemeinschaftsstellplatzanlage im Niederungsbereich des Oldenburger Grabens, der überörtliche Bedeutung hat. Daher wird für diese Planung durchaus eine gewisse ökologische und innerörtliche Bedeutung gesehen.

Zwecks Verbesserung des Ortsbildes wird daher im Plan eine Abgrünung der Stellplatzanlage als Ausgleich festgesetzt.

Zudem hat sich die Klinik und die Stadt sich dahingehend geeinigt, dass die Klinik einen freiwilligen Ausgleich von 3.880 m^2 im Ökokonto Oldenburger Graben der öffentlichen Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein erbringt. Dazu hat die Stadt mit der Klinik einen entsprechenden Vertrag geschlossen, der die Umsetzung des Vorhabens absichert.

c) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an (ohne Grunderwerb), die von dem Begünstigten (sprich: Klinik) zu tragen sind:

Lfd.-	Maßnahme	Einzelpreis	Gesamt-

Nr.			preis in €
1.	Pflanzung von 20 Kopfweiden	35 €/St.	7.473
2.	Retentionsfläche 610 m²/Extensivgrünland 3.270 m² = 3.880 m²	2,35 € je m²	9.118
		zu erwartende Kosten:	16.591

d) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist gemäß § 135a Abs. 1 BauGB sind durch den Begünstigten umzusetzen. Die Flächen gehören z. Z. der Stadt und sind somit verfügbar. Die Stadt schließt mit dem Begünstigten vor dem Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch, in dem die Umsetzung detailliert geregelt wird.

Die verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen werden, wie in unter b) beschrieben, über einen städtebaulichen Vertrag von den Betreibern der Klinik erbracht.

4.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Nur die MI-Gebiete kommen als Wohnstandorte für Familien mit Kindern infrage. Diese sind groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Weiterhin beinhaltet die Planung die Sicherung der bestehenden Fußwege. Dadurch wird das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

5. Immissionen und Emissionen

5.1 SO-Gebiete

Wie bereits in Punkt 4.2 dargelegt, soll das SO-2-Gebiet nicht dem stationären Aufenthalt von Patienten dienen. Hier sind die Nutzungen vorgesehen, die einen klinischen Betrieb ergänzen, wie Schwesternwohnheime, Tagespflege oder ein Labor. Über die Übernahme von textlichen Begriffen aus § 4 BauNVO, die über die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) rechtlich nachvollziehbar definiert sind, entsteht hier ein Klinikbereich, der mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO vergleichbar ist. Folglich gliedert sich das Klinikgelände in zwei Bereiche:

Das Plangebiet beinhaltet zwei Sondergebiete, die folgende Schutzansprüche haben:

1. SO-Klinik-Gebiet: Kliniken haben allgemein einen sehr hohen Schutzanspruch von tags 45 dB und nachts von 35 dB (A). Allerdings liegt dieses Gebiet im Zentrum der Stadt, an örtlich bedeutsamen Straßen, es ist gewachsen neben einem Mischgebiet i. S. § 6 BauNVO und auf dem Gelände entstand ein Ärztehaus, welches ebenfalls zu weiteren Immissionen führt. Zudem ist auch eine Ansiedlung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben langfristig zu ermöglichen, die der Versorgung der Klinik und der in der Region ansässigen Berufe nach § 13 BauNVO dienen und für einen wirtschaftlichen Klinikbetrieb erforderlich sind. Zudem entsteht über die Übernahme des textlichen Begriffes „*sonstige nicht störende* Gewerbebetriebe“ aus § 4 BauNVO, der über die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) rechtlich nachvollziehbar definiert wird, hier ein Bereich, der mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO vergleichbar ist. Daraus resultiert tags dann ein Schutzanspruch von 55 dB und nachts von 45 dB gilt.

Aufgrund der Lage und der eigenen Nutzung dieses Grundstückes ist hier kaum der erforderliche Schutzanspruch zu sichern. Auch wäre die Umsetzung der für eine Klinik erforderliche Schutzanspruch im Alt- und Neubaubereich unverhältnismäßig.

Um jedoch trotzdem den erforderten Schutzanspruch für die Patienten zu erfüllen, erfolgt die Festsetzung des Lärmpegelbereiches I (siehe Planzeichnung). Diese wird dahingehend ergänzt, dass in den Gebäudeteilen des SO-Gebietes, in dem die zulässigen Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 nicht eingehalten werden können, die Schlafräume nach Westen oder Süden anzuordnen sind. Ist dies nicht möglich, so sind die nach Norden und Osten zugewandten Fensteröffnungen mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen (z. B. als Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtungen oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) zu versehen. Diese Variante ist technisch umsetzbar und sichert den Fortbestand eines modernen, gewachsenen Klinikkomplexes.

2. SO-Gebiet-Pflegeeinrichtung: Diese Einrichtungen stellen eine besondere Form des Wohnens da. Ein erhöhter Schutzanspruch erscheint hier nicht erforderlich. Über die Übernahme des textlichen Begriffes *„sonstige nicht störende* Gewerbebetriebe“ aus § 4 BauNVO entsteht auch hier der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO. Daraus resultiert ebenfalls tags ein Schutzanspruch von 55 dB und nachts von 45 dB.

Die Sondergebiete mit einem Wohngebietscharakter grenzen an Baugebiete im Osten mit einem Mischgebietscharakter. Da beide Gebiete sich nur um 5 dB (A) unterscheiden, wird ein verträgliches Nebeneinander aller Baugebiete gesichert, ohne dass hierfür – mit Ausnahme an den Patientenzimmern - Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

5.2 Einkaufszentren im Süden

Im Abstand von ca. 170 m zur Pflegeeinrichtung und ca. 250 m zur Klinik besteht ein Einkaufsmarkt. Die Belieferung erfolgt im Norden des Marktes. Allerdings sind für solche Märkte i. d. R. 60 dB (A) tags einzuhalten. Aufgrund der Entfernung zwischen diesem und den SO-Gebieten sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

5.3 Immissionen von der Autobahn A 1

Parallel zu Oldenburg i. H. wurde eine Lärmschutzwand zur Autobahn errichtet. Es ist davon auszugehen, dass dieser so ausreichend bemessen ist.

5.4 Emissionen von den Stellplätzen im Klinik-Gebiet

Bisher bestehen ca. 70 Stellplätze, die der Klinik bereits dienen. Diese können um ca. 30 Stellplätze (ohne Parkdeck) ergänzt werden. Die Hauptnutzung erfolgt in der Regel zwischen 8 und 17 Uhr bei einer durchschnittlichen Parkdauer von 9 Stunden. Bei 2 Anfahrten je Tag (= 280 Pkw´s) sind das also ca. 17 Kfz/h mehr pro Tag sowie 3 Kfz/h mehr pro Nacht. Diese verteilen sich dann beidseitig des Mühlenkamps.

Diese Verkehrsbewegungen verursachen keine erhöhten Immissionen, die die Anwohner parallel des Mühlenkamps bzw. der Hospitalstraße wesentlich beeinträchtigen werden.

5.5 Immissionen vom Hubschrauberlandeplatz im SO-Klinik-Gebiet

Bisher existiert im Plangebiet kein Hubschrauberlandeplatz für den Notfall. Hier soll die Option offen gehalten werden, einen zu bauen. Da dieser dann ausschließlich der Menschenrettung dienen muss, gelten keinen Immissionsgrenzen.

6. Ver- und Entsorgung (siehe näher Anlage 1)

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.ON Hanse vorgenommen.

6.2 Wasserver- und –entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz durch die E.ON Hanse gesichert und ist erweiterungsfähig.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über ein Schmutzwassersammelnetz des kommunalen Dienstes Oldenburg i. H. Die Leitungen sind für Erweiterungen ausreichend dimensioniert.

Die Regenwasserableitung erfolgt über ein Regenwassersammelnetz der Stadt, welches genügend freie Kapazitäten aufweist. Die Weiterleitung des Regenwassers erfolgt in den Oldenburger Graben. Der Anlage 1 ist zu entnehmen (siehe Punkt 1), dass bei zusätzlichem Regenwasseranfall dieses in Rückhaltebecken zu puffern und erst dann in gedrosselter Form in die Vorfluter abzugeben ist. Diese sind im Rahmen der Projektplanung – in Abstimmung mit der Stadt – auf privaten oder öffentlichen Flächen zu errichten. Somit erfolgt kein höherer Regenwasserzufluss in die Vorfluter im Falle eines Starkregens.

Zudem wird ein neuer Retentionsraumes im Bereich des Oldenburger Grabens gesichert, der eine ca. 488 m³ umfassende Retentionsfläche sichert. Somit erfolgt lediglich ein Volumenaustausch.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

6.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Oldenburg i. H. wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Oldenburg i. H." gewährleistet. Die Baugebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der E.ON Hanse auszustatten.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist für die Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen ein Löschwasserbedarf von 48 m³ innerhalb von 2 h abzusichern und für die Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen ein Löschwasserbedarf von 96 m³ (bei geringer Brandgefahr, sonst 192 m³).

Es stehen in der Nähe des Plangebietes folgende Hydranten zur Verfügung, die nach den aktuellen Messungen folgende maximale Löschwassermengen aus dem Trinkwassernetz bereitstellen können:

- Nr. 1 Einmündung Kurzerkamp/Mühlenkamp – 80 m³/h,
- Nr. 2+3 vor Haupteingang und linksseitiger Zufahrt – 80 m³/h,
- Nr. 4 Schmützteich Ecke Mühlenkamp/Hospitalstraße– 80 m³/h,

Diese Hydranten liegen im Umgebungsbereich von 200 m. Sie gewährleisten die Bereitstellung von mindestens 192 m³/2 h.

Es wird darauf hingewiesen, dass nur soviel Löschwasser bereitgestellt werden kann, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann. Ergeben sich im Rahmen der Projektplanung andere erforderliche Löschwassermengen, so sind für die Vorhaltung der fehlenden Mengen entsprechende technische Vorkehrungen zu ergreifen, wie Bau eines Löschwasserteiches o. ä..

Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.08.1999 (Az.: IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

6.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.6 Fernwärme

Das Klinikgebiet ist mit Fernwärme versorgt. Es entstehen ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten.

7. Hinweise zum Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Abfall: Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –„ (Stand 2003). Es sind ausschließlich Böden i. S. dieser Richtlinie zugelassen.

Hinweis: Auf dem Grundstück Hospitalstraße 12 (Flur 19, Flurstück 90/61) wurden im hinteren (westlichen) Bereich vermutlich in kleinem Umfang Leder und Häute gegerbt. Wahrscheinlich wurden nur natürliche Stoffe eingesetzt. Dieser Bereich sollte aber vor einer Umnutzung oder vor Bodenarbeiten untersucht werden. Bei Bodenarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde einzubinden.

Aufgrund des Hinweises könnte eine Eintragung der betroffenen Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als „Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ in Frage kommen. Gemäß den Kohlhammer Kommentaren zum Baugesetzbuch, Band 1, von Brügelmann (57. Lieferung, Stand 2005) müssen dabei nach den § 9 Rdn. 625 ff folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Es müssen Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine erhebliche Freisetzung von Schadstoffen über einen längerem Zeitraum erfolgt → Der Eigentümer des Grundstückes und der langjährig tätige Architekt kannten dieses Punkt bisher nicht. Bei Baugenehmigungen, die zwischenzeitlich erfolgten, gab es keine Hinweise darauf. Auch Vor Ort besthen keine Hinweise.
2. Die Altlasten müssen umweltgefährdend sein. Dies ist zu erwarten, wenn aufgrund der Festsetzung und der vorliegenden Situation Menschen oder Tiere als Nutzer betroffen sein können, wie durch das Essen von Gartenfrüchten oder durch austretende Gase. → Es bestehen keine Hinweise auf Altlastenaustritte.
3. Die Gefahr muss objektiv zu erwarten sein → da keine Hinweise auf verseuchten Boden vorliegen, liegt auch kein Vermutungshinweis vor.

4. Es muss eine erhebliche Gefahr ausgehen → aufgrund der Vorortsituation wird eine Erheblichkeit im Sinne § 906 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nicht gesehen.
5. Die Fläche muss kennzeichnungsfähig sein. Dies liegt vor, wenn die Belastung über die Fläche bereits verteilt ist bzw. von einer punktuellen Altlastfläche die Gefährdung ausgestrahlt wird (sprich: Entweichung von Altlasten aus einem defekten Behälter oder Durchtränkung des Bodens mit Altlasten durch Nutzung eines Lagerplatzes für Altlasten) → aufgrund d der Vorortsituation wird auch diese Situation weder vom Eigentümer noch vom langjährig tätigen Architekten bestätigt.

Da keiner der genannten Erfordernisse hier zutreffend ist, besteht aus planungsrechtlicher Sicht kein Erfordernis für die Kennzeichnung dieser Fläche im Bebauungsplan.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke ist nicht vorgesehen (§ 24 BauGB).

⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Kosten

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

10. Verfahrensvermerk

Die Stadtvertretung der Stadt Oldenburg i. H. hat den Bebauungsplan Nr. 46, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 06.10.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stadt Oldenburg in Holstein

Oldenburg in Holstein, 05.11.2010 ……..

(Martin Voigt)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 46 ist am 28.11.2010 in Kraft getreten.

planung:blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de