

# STADT BRAKE

## Landkreis Wesermarsch



---

## Bebauungsplan Nr. 80

### "St. Bernhard-Hospital Brake"

mit örtlichen Bauvorschriften

## Grundzüge der Planung

Vorentwurf

15.02.2024

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



## ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Brake beabsichtigt die Erweiterung des St. Bernhard-Hospitals Brake östlich der Kirchenstraße und südlich der Ulmenstraße planungsrechtlich abzusichern. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 80 „St. Bernhard-Hospital Brake“ aufgestellt. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) S. 1 BauGB die 38. Flächennutzungsplanänderung „St. Bernhard-Hospital Brake“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,3 ha und wird westlich von der Kirchenstraße, nördlich von der Ulmenstraße, östlich von der Clausenstraße und südlich von der ersten Bauzeile an der Grüne Straße begrenzt.

Das seit dem Jahr 1880 in Brake ansässige St. Bernhard Hospital wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erstmal planungsrechtlich geregelt. Durch die Unterbringung von unterschiedlichsten klinik- und gesundheitsaffinen Nutzungen hat das Gelände des St. Bernhard-Hospitals mit dem angrenzenden medizinischen Versorgungszentrum (MVZ) eine zentrale Aufgabe für die medizinische, pflegerische und therapeutische Versorgung in der Region übernommen. Zur Sicherstellung der ärztlichen Versorgung der Bevölkerung ist eine bauliche Erweiterung der Klinik notwendig. Für die erforderlichen Neustrukturierungen und Umbauten erhält die Klinik eine Förderung vom Land Niedersachsen. Geplant ist für die Erweiterung auch der Abriss der ehemaligen Schule, wo ein neues Klinikgebäude entstehen soll. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baumaßnahmen geschaffen.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake, aus dem Jahr 1977 inkl. 1.-26. FNP-Änderung - Neubekanntmachung 2010, ist das Klinikgelände als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ sowie der südwestliche Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Das übrige Plangebiet ist als Wohnbaufläche bzw. allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Um die nötigen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 80 „St. Bernhard-Hospital Brake“ zu schaffen und diesen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierin wird für das Plangebiet künftig eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Klinik- und gesundheitsaffine Nutzungen“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO sowie eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Folglich kann dem Grundsatz der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) S. 1 BauGB Rechnung getragen werden.

Zur Umsetzung des Planungsziels werden sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Klinik- und gesundheitsaffine Nutzungen" gem. § 11 (2) S. 2 BauNVO festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen wurden dabei an die aktuellen sowie die mittel- bis langfristigen Planungen bzw. die baulichen Erweiterungspotenziale und Entwicklungsmöglichkeiten angepasst. Die zulässigen Anlagen und Nutzungen umfassen eine große Spannweite an für den Klinikbetrieb üblichen Nutzungen sowie zugehörige Nebenanlagen und -nutzungen. Das sonstige Sondergebiet 1 bildet den Kern des Klinikbetriebes, wo bereits jetzt das Klinikgebäude besteht und auf das ehemalige Schulgelände ausgeweitet werden soll. Da die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der zentralen Lage und der Umgebungsbebauung begrenzt sind, muss die Klinik in die Höhe gebaut werden. Zulässig ist eine maximale Gebäudehöhe von 19 m. Um dennoch eine Verträglichkeit mit der nachbarschaftlichen Bebauung zu gewährleisten wird die Bebauung auf maximal vier Vollgeschosse begrenzt. Aufgrund der rückwärtigen Lage und den direkt angrenzenden Nutzungen wird die Höhenentwicklung im sonstigen Sondergebiet 2 auf maximal drei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von maximal 13,5 m und einer Gebäudehöhe von maximal 15,5 m begrenzt. Da mit der

Kliniknutzung neben der Bebauung auch ein hoher Bedarf an Wegefächern und Stellplätzen einhergeht, ist neben der zulässigen Grundfläche von 0,8 auch eine Überschreitung dieser bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 für Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Da es sich bei Klinikgebäuden um große Gebäude handelt, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind hier ohne Längenbegrenzung zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Um der heutigen städtebaulichen Situation mit den unmittelbar angrenzenden Nutzungen gerecht zu werden, werden hinsichtlich eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen, gewerblichen Nutzungen und Gesundheitseinrichtungen im übrigen Plangebiet urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Für eine konfliktfreie Gebietsentwicklung sind innerhalb der urbanen Gebiete Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig. Das urbane Gebiet 1 befindet sich an der Kirchenstraße Ecke Ulmenstraße und umfasst ein Bürogebäude mit sozialen Dienstleistungen sowie ein Wohngebäude. Hier wird entsprechend der vorhandenen Strukturen eine Grundflächenzahl von 0,6 bei einer offenen, maximal zwei geschossigen und 12,5 m hohen Bebauung festgesetzt. Das urbane Gebiet 2 befindet sich inmitten des Klinikgebietes, südlich der Haasenstraße. Alle Gebäude in diesem Gebiet stehen unter Denkmalschutz. Um einer übermäßigen Versiegelung vorzubeugen und damit die Struktur des Gebietes zu erhalten, wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da sich die Zulässigkeit von Neu- und Umbauten ohnehin nach dem Denkmalschutzrecht richtet. Das urbane Gebiet 3 umfasst die erste Bauzeile entlang der Kirchenstraße. Hier befindet sich eine historische und stadtbildprägende Bebauung mit Gebäuden des Typus „Oldenburger Hundehütte“. Um einer übermäßigen Versiegelung vorzubeugen und damit die Struktur des Gebietes zu erhalten, wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Durch die Festsetzung einer offenen und maximal zwei geschossigen Bebauung mit Traufhöhen von maximal 9 m und Firsthöhen von maximal 12,5 m werden die bestehenden baulichen Strukturen abgebildet. Weiterhin soll die Bebauung durch örtliche Bauvorschriften in ihren Grundformen gesichert werden. Dazu wurden die bestehenden Gebäude analysiert. Die Kernelemente des Typus „Oldenburger Hundehütte“ sollen mit folgenden Bauvorschriften erhalten bleiben:

- Als Dachform von Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° -45° zulässig.
- Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Töne sowie nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig.
- An der zur öffentlichen Verkehrsfläche zeigenden Fassade sind nur Fenster im stehenden Format zulässig. Im Erdgeschoss sind dabei jeweils gleichgroße Fenster zu verwenden. Im Obergeschoss sind gleichartige Fenster wie im Erdgeschoss zu verbauen, wobei die äußeren Fenster im gleichen Seitenverhältnis, aber kleinerer Größe zu verwenden sind.
- Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als transparente, aus vertikalen Elementen gebildeten Metallzäunen mit einer Höhe von max. 1,10 m oder als Hecken mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Da mit der Klinikenerweiterung der Abriss einer denkmalgeschützten, ehemaligen Schule verbunden ist, ist es der Stadt Brake umso wichtiger in diesem Bereich der Kirchenstraße die Historie des Ortes auch als identitätsstiftendes Merkmal ablesbar zu lassen. Zu diesen Maßnahmen zählt auch die Begrenzung des Baufensters in der Tiefe und die Abtrennung zur zweiten Bauzeile im urbanen Gebiet 4, die eine Hintergrundstückbebauung ermöglicht. Hier gelten die gleichen planungsrechtlichen Vorgaben zu Art- und Maß der baulichen Nutzung wie im urbanen Gebiet 3. Die örtlichen Bauvorschriften sind in diesem Gebiet nicht zu befolgen.

Um ein geordnetes Straßenbild zu gewährleisten, sind innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

An der Kirchenstraße ist eine Bushaltestelle vorhanden. Diese wird aufgrund der Aufgabe der Schulnutzung nicht mehr in ihrer bisherigen Größe mit Aufstellflächen für mehrere Busse gleichzeitig benötigt. Stattdessen wird ein Teil der Fläche für die Anfahrt von Rettungswagen zur Notaufnahme benötigt. Die Bushaltestelle wird daher in verkleinertem Umfang als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ festgesetzt.

Im Zuge der Klinikerverweiterung ist auch eine Erweiterung und Neuordnung der Stellplätze erforderlich. Die Erschließung dieser Stellplatzanlage soll über eine neue öffentliche Erschließungsstraße erfolgen, die von der Kirchenstraße abzweigt und in ein Rondell endet. Weiterführend soll ein öffentlicher Fuß- und Radweg bis zur Haasenstraße entstehen. Damit wird eine unmotorisierte Quermöglichkeit in der Innenstadt geschaffen. Zudem können an der Straße zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Die Stellplatzanlage auf dem Klinikgelände soll aus einigen offenen Parkplätzen, hauptsächlich aber aus einem Parkdeck mit einem Erd- und einem Obergeschoss bestehen. Die Nutzung der Stellplätze erzeugt sowohl eine erhöhte Verkehrsbelastung an der Kirchenstraße als auch eine erhöhte Lärmbelastung. Dazu wurden ein Verkehrsgutachten durch sowie darauf aufbauend ein Schallgutachten erstellt.

Für das Verkehrsgutachten von IST, Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau, wurde eine Knotenstromerhebung durchgeführt, um die bestehende Belastung der Kirchenstraße zu erheben. Dann wurde unter Berücksichtigung der neuen Erschließungsstraße, der geplanten Stellplatzzahl und realistischer Annahmen zu deren Nutzung eine Untersuchung erstellt, wie die Qualität des Knotenpunktes Kirchenstraße/Erschließungsstraße künftig sein wird. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ausreichend ist und die Planung somit durchführbar ist.

Die I+B Akustik GmbH hat auf Grundlage der Verkehrsdaten und der geplanten Kliniknutzungen eine schalltechnische Betrachtung des Planvorhabens durchgeführt. Es kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der vom Vorhaben ausgehenden Emissionen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen erforderlich sind. Im südöstlichen sonstigen Sondergebiet 2 ist die Errichtung des Parkdecks vorgesehen. Aufgrund des Stellplatzverkehrs, insbesondere beim Anfahren und Türschlag, sind Schallschutzwände gegenüber den angrenzenden Nutzungen erforderlich. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt. Im Zuge der Ausführungsplanung werden weitere Schallschutzmaßnahmen entsprechend des Schallgutachtens erforderlich, die mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Dazu zählen technische Anforderungen an die maximalen Schalleistungspegel von technischen Geräten der Klinik sowie die zeitliche Begrenzung der Zulieferverkehre am Technikgebäude auf den Tagzeitraum. Diese Auflagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Aufgrund der Verkehrsbelastung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch eine Betrachtung erforderlich, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 in den urbanen Gebieten eingehalten werden. Gegebenenfalls wird im Bebauungsplan die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen bei Um- und Neubauten erforderlich.

Im Südosten des Plangebietes befinden sich am Rand der bestehenden Grünfläche große Einzelbäume, die erhalten werden sollen. Dazu werden Grünflächen mit Vorgaben zur Erhaltung der Gehölze festgesetzt. Die erforderliche Lärmschutzwand muss aufgrund der engen räumlichen Situation recht dicht an die Bäume gebaut werden. Der

Erhalt der Bäume ist bei Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung unter Hinzuziehung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bäume zu gewährleisten. Zur optischen Abgrenzung der Klinik zu den urbanen Gebieten 3 und 4 wird die Anlage einer Schritthecke festgesetzt.

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). Für die Berechnung des Eingriffsumfanges im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes werden grundsätzlich nur Flächen zugrunde gelegt, die erstmalig für eine Bebauung vorbereitet werden. Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 handelt es sich um ein überwiegend bereits bebautes Gebiet. Im Geltungsbereich befinden sich sowohl klinikaffine Nutzungen als auch ein Schulgelände sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Prägende Gehölze befinden sich in den Hausgärten sowie im südlichen Bereich entlang des Sportplatzes, der im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt ist. Entsprechend sind die gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich bereits zulässigen Nutzungen sowie bestehende Straßenverkehrsflächen gemäß § 1a (3) BauGB nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten. Der Umweltbericht wird bis zum Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB in die Planung eingestellt.

Im Zuge des weiteren Planverfahrens wird zur Steuerung einer konfliktfreien Oberflächenentwässerung ein entsprechendes Fachgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse der Fachplanung werden bis zum Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB in die Planung eingestellt.

## Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 80 erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

---

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)