

STADT BRAKE

Landkreis Wesermarsch



38. Änderung des Flächennutzungsplanes

"St. Bernhard-Hospital Brake"

BEGRÜNDUNG (Teil I)

Entwurf

19.12.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz	3
3.2	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.3	Belange der Verkehrssicherheit	5
4.4	Belange des Immissionsschutzes	6
4.5	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	7
4.6	Altlasten/Altablagerungen	8
4.7	Belange des Bodenschutzes/des Abfallrechtes	8
5.0	INHALT DER 38 FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Nachrichtliche Übernahmen	9
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	10
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Planverfasser	11

1.0 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 die 38. Flächennutzungsplanänderung „St. Bernhard-Hospital Brake“ aufgestellt. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) S. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „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.

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.

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. Zudem befindet sich eine mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im Änderungsbereich. Das übrige Plangebiet ist als Wohnbaufläche bzw. allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um die nötigen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 80 „St. Bernhard-Hospital Brake“ zu schaffen und diesen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, erfolgt vorliegende 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Analog zur Baugebietsausweisung im Bebauungsplan Nr. 80, werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Sonderbauflächen (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. Die Ausweisung von Sonderbauflächen ist hier geeignet, da die Klinik in ihrer Gesamtbetrachtung und Entwicklungsvorstellung keinem anderen Baugebietstyp zuzuordnen ist.

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 in Teil II der Begründung beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Brake im Maßstab 1 : 2.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich 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. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich ist bereits bebaut und wird durch die Bestandsbebauung des St. Bernhard-Hospital, angrenzende Gewerbe und Einzelhandelsnutzungen sowie Wohnbebauung geprägt. Zudem befindet sich eine ehemalige, denkmalgeschützte Schule im Plangebiet, die für den Erweiterungsbau abgerissen wird. Der ehemalige Schulhof wird ebenfalls überplant.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz zu prüfen. Gemäß der Starkregenereigniskarte für die Stadt Brake können bei einem 10-bis 100-jährigen Starkregenereignis mit einer Dauerstufe von 60 Minuten im Bereich um das Bestandsgebäude der Klinik auch Wasserstände über einem halben Meter auftreten. Im übrigen Plangebiet können punktuell geringere Wasserstände auftreten.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Mögliche Maßnahmen zum Überflutungsschutz sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen. Dies ist insbesondere hinsichtlich des Klinikgebäudes mit seinen sensiblen Nutzungen und Geräten zu empfehlen.

3.2 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 38. Flächennutzungsplanänderung, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2022 ist die Stadt Brake als Mit-

telzentrum ausgewiesen. Die Funktionen der Mittelzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Das Netz der Mittelzentren soll eine gut erreichbare und bedarfsdeckende Versorgung der Bevölkerung im ganzen Land sichern. Die planungsrechtliche Vorbereitung der Klinikerweiterung ist ein wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Stadt und die umliegenden Gemeinden im Landkreis Wesermarsch. Auch die planungsrechtliche Beregelung der umliegenden Bereiche ist mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das rechtskräftige RROP des Landkreises Wesermarsch stammt aus dem Jahr 2019. Die Stadt Brake wird darin ebenfalls als Mittelzentrum ausgewiesen. Auch hier wird die Funktion zur Sicherung der Daseinsvorsorge betont. Demnach erfolgt durch die räumliche Festlegung der Funktionen der Mittel- und Grundzentren im Landkreis Wesermarsch im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zum einem die Sicherung der vorhandenen Infrastrukturen und Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge, zum anderen sind diese zum dauerhaften Erhalt einer regional ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen weiterzuentwickeln.

Der Änderungsbereich wird als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die städtebaulichen Entwicklungen der Zentralen Orte sowie die Sicherung der zentralörtlichen Funktionen sollen sich auf die Zentralen Siedlungsgebiete konzentrieren. Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

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. Zudem befindet sich eine mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im Änderungsbereich. Das übrige Plangebiet ist als Wohnbaufläche bzw. allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Die Lage ist bisher als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) S. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „St. Bernhard-Hospital Brake“.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

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). Der Umweltbericht Teil II der Begründung zu entnehmen.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist zu prüfen, ob eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung möglich ist. Die Details sind in der Bebauungsplanung bzw. der Genehmigungsplanung zu konkretisieren.

Die Oberflächenentwässerung der für die Erweiterung der Klinik vorgesehenen ist zweigeteilt organisiert. Der südliche Abschnitt des Grundstücks leitet das Regenwasser über einen Regenwasserkanal in den Hauptkanal in der Kirchenstraße. Der nördliche Teil des Grundstücks entwässert über einen separaten Regenwasserkanal, der südlich zwischen dem bestehenden Krankenhausgebäude und dem nördlich gelegenen alten Schulgebäude verläuft. Dieser Kanal zieht sich von der Haasenstraße in westlicher Richtung zur Kirchenstraße hin und mündet dort ebenfalls in den Hauptkanal. Die Oberflächenentwässerung der verbleibenden Bestandsgebäude und befestigten Flächen erfolgt entweder durch direkte Versickerung vor Ort oder sie sind über Anschlussleitungen ebenfalls mit den beiden genannten Kanalnetzen verbunden.

Um die Funktionsfähigkeit des derzeit verlaufenden Regenwasserkanals, der von der Haasenstraße zur Kirchenstraße führt, sicherzustellen, wird der bestehende Kanal zurückgebaut und in die neue Erschließungsstraße integriert. Dies ermöglicht eine effiziente Ableitung des Oberflächenwassers der neuen Verkehrsflächen direkt über Straßenabläufe an den neuen Regenwasserkanal. Das Oberflächenwasser der neu errichteten Gebäude, des Parkhauses und der Außenanlagen wird vor der Einleitung in das Kanalnetz über Rückhalteeinrichtungen gesammelt. Diese Rückhalteeinrichtungen dienen der temporären Speicherung und der kontrollierten Abgabe des Wassers. Die gedrosselte Einleitung erfolgt dann in vorgesehene Übergabepunkte des Kanalnetzes, um eine Überlastung zu vermeiden und die hydraulische Leistungsfähigkeit des Kanalsystems zu gewährleisten. Durch diese Maßnahmen wird eine kontrollierte und effektive Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im neu strukturierten Plangebiet sichergestellt. Zudem wird damit eine zukunftsorientierte und nachhaltige Planung umgesetzt, die den aktuellen klimatischen Bedingungen und häufigeren Starkregenereignissen Rechnung trägt. Das System ist so ausgelegt, dass es auch unter veränderten Umweltbedingungen zuverlässig funktioniert und den Anforderungen an eine moderne Oberflächenentwässerung gerecht wird.

4.3 Belange der Verkehrssicherheit

Im Zuge der Klinikerverweiterung ist auch eine Erweiterung und Neuordnung der Stellplätze erforderlich. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist zu prüfen, ob eine Realisierung der vorgesehenen Nutzung möglich ist. Die Stellplatzanlage auf dem Klinikgelände soll aus einigen offenen Parkplätzen, hauptsächlich aber aus einem Parkdeck mit einem Erd- und einem Obergeschoss bestehen. Sie werden durch eine neue öffentliche Erschließungsstraße erschlossen, die von der Kirchenstraße abzweigt und in ein Rondell endet. Die Nutzung der Stellplätze erzeugt sowohl eine erhöhte Verkehrsbelastung an der Kirchenstraße. Dazu wurde ein Verkehrsgutachten zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Kirchenstraße/Erschließungsstraße 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV – OL) Stellungnahme abgegeben. Die NLStBV – OL ist Straßenbaulastträger der Kreisstraße 213 (Kirchenstraße). Gemäß NLStBV – OL ist eine mit Blick auf die Verkehrszahlen im Zuge der K 213, die Verteilung der Verkehre gemäß Verkehrsgutachten und die Vorgaben der RAST 06 die Prüfung der Einrichtung eines Linksabbiegestreifens erforderlich. Gemäß der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüro IST, wäre ein Linksabbiegestreifen, bemessen an der nachgewiesenen Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes, nicht zwingend notwendig. Die RAST 06 sieht grundsätzlich vor, dass gemäß den prognostizierten Verkehrsstärken des gesamten Stroms aus dem abgebo-gen wird und der Stärke der Linksabbieger, welche von der Kirchenstraße (K 213) auf die Stellplatzfläche des St. Bernhard Hospitals zukünftig abbiegen, im Zuge von Hauptverkehrsstraßen eine Einrichtung eines Linksabbiegestreifens geprüft werden sollte. Hinsichtlich der Umsetzung eines Linksabbiegestreifens sollte die Verfügbarkeit von nutzbaren Flächen geprüft und anschließend abgewogen werden. Das Ingenieurbüro IST hat drei Erschließungsvarianten (zwei Linksabbiegespuren und ein Aufstellbereich) gezeichnet und der NLStBV – OL zur Entscheidung vorgelegt. Für alle Varianten wäre Grunderwerb notwendig. Die NLStBV – OL hat inzwischen entschieden, dass keine Linksabbiegestreifens oder Aufstellbereiche erforderlich sind. Die Stadt Brake kann gemäß den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung davon ausgehen, dass auch ohne Linksabbiegespur keine unzumutbare Situation entsteht und die Planung durchführbar ist.

Für alle Varianten wäre Grunderwerb notwendig. Die Stadt Brake kann gemäß den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung davon ausgehen, dass auch ohne Linksabbiegespur keine unzumutbare Situation entsteht und die Planung durchführbar ist.

4.4 Belange des Immissionsschutzes

Die I+B Akustik GmbH hat auf Grundlage der Verkehrsdaten und der geplanten Kliniknutzungen eine schalltechnische Betrachtung des Planvorhabens durchgeführt. Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind unter den angesetzten Annahmen zum Klinikbetrieb Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm erforderlich. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes können im Bebauungsplan Lärmschutzwände festgesetzt werden. 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. Insgesamt sind die geplanten Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht realisierbar.

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Kirchenstraße wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die I+B Akustik GmbH auch eine Betrachtung erforderlich, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 in den urbanen Gebieten und im Sondergebiet eingehalten werden. Im Ergebnis kommt es zum Teil Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1. Auf Basis der ermittelten Beurteilungspegel im Tag- und Nachtzeitraum werden passive Schallschutzfestsetzungen in den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 80 aufgenommen.

4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Die Häuserzeile (Baukomplex) Haasenstraße 21, 22, 23, 24, 25 und 26 in Brake ist als Gruppe baulicher Anlagen denkmalschutzrechtlich geschützt. An ihrer Erhaltung besteht aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse. Es handelt sich um sechs nebeneinanderstehende Gebäude der 2. Hälfte des 19. Jhs. auf der Südseite der Haasenstraße. Mit Ausnahme der Methodistenkapelle Nr. 23 sind es Wohnhäuser, überwiegend eineinhalbgeschossig mit Drempel und giebelständig. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist der Belang des Denkmalschutzes und des hier zu berücksichtigenden Umgebungsschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere ist darzustellen, inwieweit der Klinikneubau dem Belang Rechnung trägt und eine Verträglichkeit zueinander vorliegt. Im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung kann durch baugestalterische Mittel (z.B. Fassadengestaltung) sowie Höhenstaffelungen eine Vereinbarkeit mit dem Umgebungsschutz hergestellt werden. Dies ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen bzw. mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die grundsätzliche Vollführbarkeit der Bauleitplanung wird dadurch nicht berührt. Grundsätzlich besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Erweiterung einer Klinik, was bei der denkmalrechtlichen Beurteilung zu berücksichtigen ist.

Geschützt sind nicht nur die Baudenkmale selbst, sondern auch dessen Umgebung und äußeres Erscheinungsbild (§ 8 NDSchG). Sämtliche baulichen Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmalen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmalen beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmalen sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 NDSchG gilt entsprechend.

Die ehemalige Schule – Höhere Bürgerschule (später Mittelschule) – in der Kirchenstraße 17 war als Einzelbaudenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG ausgewiesen. Das Niedersächsische Ministerium für Wissenschaft und Kultur hat dem Abbruch des Gebäudes zugestimmt.

Im Plangebiet selbst sind nach Kenntnisstand der unteren Denkmalschutzbehörde keine archäologischen Fundstellen (Bodendenkmale) betroffen. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Daher wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.6 Altlasten/Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen für das Plangebiet nicht vor. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Sondierung wird im Vorfeld von Bauarbeiten empfohlen. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4.7 Belange des Bodenschutzes/des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Wie im Kapitel Altlasten/Altablagerungen beschrieben, ist im Plangebiet kein Bodenaushub oder -abtrag ist zulässig. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung der Bodenbehörde des Landkreises Wesermarsch zulässig. Für gegebenenfalls gestattete Ausnahmen unterliegt die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wesermarsch in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Wesermarsch bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.

5.0 INHALT DER 38 FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles, soll der Bestand des St. Bernhard-Hospital planungsrechtlich gesichert und dessen Erweiterung ermöglicht werden. Zu diesem Zweck werden Sonderbauflächen (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. Die Ausweisung von Sonderbauflächen ist hier geeignet, da die Klinik in ihrer Gesamtbetrachtung und Entwicklungsvorstellung keinem anderen Baugebietstyp zuzuordnen ist.

Neben der Klinik befinden sich auch die angrenzenden Bereiche im Änderungsbereich. Sie werden durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 80 erstmals planungsrechtlich geregelt. Die Bereiche befinden sich in einer Gemengelage der bestehenden Nutzungen. Durch die frequentierte Klinik hat die Lage mit den damit verbundenen BesucherInnen und Mitarbeitenden eine gewisse Zentralität. Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Überplanung des Bereiches mit der Ausweisung von gemischten Bauflächen. Bei der Klinik handelt es sich um einen Sonderstandort im Stadtgebiet. Durch die frequentierte Klinik hat die Lage mit den damit verbundenen BesucherInnen und Mitarbeitenden eine gewisse Zentralität. Die umliegende Bebauung wird im wirksamen Flächennutzungsplan als überwiegend Wohnbaufläche und zum Teil als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Die Ausweisung als gemischte Baufläche obliegt hier der Planungshoheit der Stadt. Derzeit würde die Schutzwürdigkeit entsprechend des Bestandes und der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan beurteilt. Demgegenüber erfolgt durch die Ausweisung gemischter Bauflächen und konkret eines urbanen Gebietes im Bebauungsplan eine Erhöhung der zulässigen Immissionsrichtwerte. In der Gewichtung der Stadt Brake wird die städtebauliche Zielsetzung hier einen Wohnstandort in Verbindung mit nicht störenden Gewerbebetrieben und sozialen Einrichtungen zu entwickeln, höher als die Beibehaltung der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit gewertet. Gesunde Wohnverhältnisse sind auch in urbanen Gebieten gewahrt. Die vorhandenen Nutzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude werden durch die Ausweisung nicht eingeschränkt.

5.2 Nachrichtliche Übernahmen

Die in Kapitel 4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege beschriebenen Denkmäler werden nachrichtlich als Baudenkmäler gemäß NDSchG dargestellt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kirchenstraße, die Ulmenstraße und die Haasenstraße.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Eine Gasversorgung ist im Großteil des Gebietes bereits vorhanden. Der Ausbau der Versorgung oder alternativen zur Wärmeversorgung sind mit der Energieversorgung Weser-Ems (EWE) abzustimmen.

- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung im Bestand erfolgt entweder durch direkte Versickerung vor Ort oder sie sind über Anschlussleitungen ebenfalls mit den beiden genannten Kanalnetzen verbunden. Für den Erweiterungsbau erfolgt zum Teil eine Neuordnung der Entwässerung. Dazu wird ein bestehender Kanal in die neu geplante Erschließungstrasse integriert.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) gesichert. Dazu sind auf Genehmigungsebene rechtzeitig Abstimmung mit dem Verband erforderlich.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz Versorgungssystem des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Dazu sind auf Genehmigungsebene rechtzeitig Abstimmung mit dem Verband erforderlich.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Brandschutz**
Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes sowie die Rettungswege werden in Absprache mit der Feuerwehr nach den einschlägigen technischen Regeln auf Genehmigungsebene erstellt.

7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NNatSchG** (Nieders. Naturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **BImSchG** (Bundesimmissionsschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 38. Flächennutzungsplanänderung „St. Bernhard-Hospital Brake“ erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*