

STADT BRAKE

Landkreis Wesermarsch



Bebauungsplan Nr. 80

"St. Bernhard-Hospital Brake"

mit örtlichen Bauvorschriften

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	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation	4
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz	4
3.2	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	5
3.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	6
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.3	Belange der Verkehrssicherheit	7
4.4	Belange des Immissionsschutzes	8
4.5	Nachbarschaftliche Rücksichtnahme	11
4.6	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	11
4.7	Altlasten/Altanlagen	12
4.8	Belange des Bodenschutzes/des Abfallrechtes	13
4.9	Gewichtung unterschiedlicher städtebaulicher Belange	13
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 80	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Fläche	18
5.4	Straßenverkehrsflächen	19
5.5	Private Grünflächen	19
5.6	Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	19
5.7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
5.8	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
5.9	Nachrichtliche Übernahmen	23
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	23
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	24
8.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	25
8.1	Rechtsgrundlagen	25
8.2	Planverfasser	26

ANLAGEN

I+B Akustik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „St. Bernhard Hospital Brake“ im Zuge geplanter Erweiterungsmaßnahmen für das St. Bernhard Hospital an der Claußenstraße 3 in 26919 Brake, 03.Juli.2024

Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH: Schalltechnische Beurteilung zum Hubschrauber-Sonderlandeplatz am St. Bernhard-Hospital in 26919 Brake (Unterweser), 15.10.2024

Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau: Stadt Brake Erschließungskonzept Krankenhaus Brake, Februar 2024

Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau: St. Bernhard-Hospital gemeinnützige GmbH Erweiterung St. Bernhard-Hospital Brake Oberflächenentwässerungskonzept, Oktober 2024

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 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. 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 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. Da die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der zentralen Lage und der Umgebungsbebauung begrenzt sind, muss die Klinik in die Höhe gebaut werden. 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.

Entlang der Kirchenstraßen befindet sich eine historische und stadtbildprägende Bebauung mit Gebäuden des Typus „Oldenburger Hundehütte“. Die Bebauung soll durch örtliche Bauvorschriften in ihren Grundformen gesichert werden.

Im Zuge der Klinikerweiterung 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 sowie darauf aufbauend ein Schallgutachten erstellt.

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 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet 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 des Bebauungsplanes Nr. 80, 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 Mittelzentrum 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 Klinikerverweiterung ist ein wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Stadt und die umliegenden Gemeinden im Landkreis Wesermarsch. Auch die planungsrechtliche Regelung 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 einen 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.

Das Plangebiet 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. 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.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Die Lage ist bisher als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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). 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 Teil II der Begründung zu entnehmen.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die Details sind in 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. Zudem dient ein teilweise verrohrter Graben an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze der Entwässerung von Grundstücken an der Lange Straße und Grünen Straße. Um eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers der Bestandsbebauung zu gewährleisten, müssen

die Entwässerungsgräben wieder in einen funktionsfähigen Zustand versetzt werden. Sollten Verrohrungen notwendig werden, ist hierfür ein Antrag beim Landkreis zu stellen. Das auf dem Klinikgelände anfallende Oberflächenwasser wird über das geplante Entwässerungsnetz gesammelt und kontrolliert in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet, wodurch eine Ableitung des Oberflächenwassers in die Gräben vermieden wird.

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 Klinikerweiterung 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 Querungsmöglichkeit 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. 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 abgegeben 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.

Darüber hinaus ist die Aufweitung der bestehenden Grundstückszufahrt, die als öffentliche Stadtstraße „Planstraße“ gewidmet werden soll, im Bereich der Einmündung in die K 213 gemäß RAST 06 erforderlich. Grundsätzliche Bedenken gegen den geplanten Knotenpunkt bestehen seitens der NLStBV – OL nicht, jedoch sind im Rahmen der Genehmigungsplanung weitere Abstimmungen zwischen den Behörden zur Herstellung einer verkehrssicheren Einmündung erforderlich. Für die Anbindung der geplanten Stadtstraße an die K 213 ist zwischen der Stadt Brake und dem Landkreis Wesermarsch eine Vereinbarung gemäß § 34 (1) NStrG abzuschließen.

4.4 Belange des Immissionsschutzes

Die I+B Akustik GmbH hat auf Grundlage der Verkehrsdaten und der geplanten Kliniknutzungen eine schalltechnische Betrachtung¹ des Planvorhabens durchgeführt. Zum einen erfolgte eine Untersuchung nach TA-Lärm für die zu erwartenden gewerblichen Immissionen durch die Kliniknutzung einschließlich des Stellplatzes. Zum anderen erfolgte eine Untersuchung nach der 16. BImSchV für die zu erwartenden verkehrlichen Immissionen durch die neue Erschließungsstraße, die öffentlich gewidmet werden soll. Diese kommt zu dem Schluss, dass durch die Erschließungsstraße keine Überschreitung von Grenzwerten der 16. BImSchV zu erwarten ist. Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind unter den angesetzten Annahmen zum Klinikbetrieb Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm erforderlich.

Zu beachten ist, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Angebotsbebauungsplan. In diesem Rahmen muss geprüft werden, ob die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen realisierbar sind. Dazu wurde eine Gebäudestellung und Verkehre entsprechend der derzeitigen Planung der Klinik angenommen. Die Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum gemäß TA-Lärm werden unter den getroffenen Annahmen bis zu 3 dB überschritten. Maßgeblich betroffen sind die Wohngebäude östlich und südlich des Parkhauses. Aufgrund des Stellplatzverkehrs, insbesondere beim Anfahren und Türschlag, sind Schallschutzwände gegenüber diesen Nutzungen erforderlich. Diese werden zum vorbeugenden Immissionsschutz 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 Schallleistungspegel von technischen Geräten der Klinik sowie die zeitliche Begrenzung der

¹ I+B Akustik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „St. Bernhard Hospital Brake“ im Zuge geplanter Erweiterungsmaßnahmen für das St. Bernhard Hospital an der Claußenstraße 3 in 26919 Brake, 02.Juli.2024

Zuliefererverkehre am Technikgebäude auf den Tagzeitraum. Diese Auflagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

In der Genehmigungsplanung ist auf Grundlage der konkreten Gebäudestellungen und vorgesehen technischen Anlagen erneut eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen, sofern sich die angenommenen Parameter ändern. Solange Immissionsgrenzwerte gem. TA-Lärm in der Umgebung eingehalten werden bzw. durch technische Maßnahmen oder aktiven Schallschutz nicht überschritten werden, sind notwendige technische Anlagen auf dem gesamten Krankenhausareal zulässig. Ein über die Immissionsgrenzwerte hinausgehender Schutzanspruch besteht für Anlieger nicht. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Grenzwerte durch die geplanten Anlagen nachzuweisen, gegebenenfalls sind weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

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 Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich des in einem Teil des Plangebietes zulässigen Hubschrauberlandeplatzes wurde eine schalltechnische Beurteilung durch das Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH erstellt. Untersucht wurden dabei zwei mögliche Landeplätze, einmal auf dem Dach des geplanten Neubaus und auf dem Dach des Parkdecks.

Prognostisch ist nur eine geringe Anzahl von Hubschrauberan- und abflügen in den sechs verkehrsreichsten Monaten zu erwarten (62 Flugbewegungen zur Tagzeit und 6 Flugbewegungen zur Nachtzeit). Dies sind durchschnittlich 0,34 An- oder Abflüge pro Tag und 0,03 pro Nacht. Die Lärmbelastung ist nach § 3 FluglärmG Anlage 3 unter Berücksichtigung von Art und Umfang des prognostizierten Flugbetriebs als äquivalente Dauerschallpegel zu ermitteln. Die Beurteilungszeit umfasst die sechs verkehrsreichsten Monate (180 Tage). Es wurden die Fluglärmkonturen (Kurven mit konstantem äquivalentem Dauerschallpegel) bestimmt. Ergänzend dazu wurden für ausgewählte Immissionsorte in der Nachbarschaft die äquivalenten Dauerschallpegel sowie die flugbetriebsbedingten Maximalpegel berechnet.

Es bestehen keine allgemein verbindlichen Vorschriften oder Regelungen für die Beurteilung der Fluglärmmissionen von Hubschrauber-Sonderlandeplätzen. Der zu beurteilende Landeplatz fällt nicht unter § 4 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz, sodass formal kein Lärmschutzbereich nach dem FluglärmG festzusetzen ist. Jedoch sind nach § 8 Abs. 1 Satz 3 und Satz 4 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), die in § 2 Abs. 2 FluglärmG genannten Werte auch für Hubschrauber-Sonderlandeplätzen anzuwenden. Angewendet wurden bei vorliegender Beurteilung die Werte für neue oder wesentlich baulich erweiterte zivile Flugplätze. Demnach liegt die Tag-Schutzzone 1 bei $L(\text{tief})A_{\text{eq Tag}}=60$ dB(A), die Tag-Schutzzone 2: $L(\text{tief})A_{\text{eq Tag}}=55$ dB(A) und die Nacht-Schutzzone bei $L(\text{tief})A_{\text{eq Nacht}}=50$ dB(A). Schutzzonen sind jeweils diejenigen Gebiete, in denen der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel $L(\text{tief})A_{\text{eq}}$ sowie bei der Nacht-Schutzzone auch der fluglärmbedingte Maximalpegel $L(\text{tief})A_{\text{max}}$ die genannten Werte nicht übersteigt.

Gemäß den Berechnungen gehen die Fluglärmkonturen der Tag-Schutzzone 2 $L_{\text{Aeq Tag}}= 55$ dB(A) sowie der Nacht-Schutzzone $L_{\text{Aeq Nacht}}= 50$ dB(A) beim Standort Neubau nicht über das Klinikgelände hinaus. Beim Standort Parkhaus liegen östlich des Landeplatzes Teile der Grundstücke Lange Straße 36, 40, 42 und 44 innerhalb dieser

Fluglärmkontur. Auch die Fluglärmkontur Schutzzone 1 LAeq Tag= 60 dB(A) geht am Standort Neubau nicht und am Standort Parkhaus nur geringfügig über das Klinikgelände hinaus.

Aufgrund der geringen Zahl der Flugbewegungen werden die kritischen Toleranzwerte und präventiven Richtwerte ab denen Gesundheitsschäden möglich sind, nicht überschritten.

In der Beurteilung wurden konservative Werte angesetzt, sodass die berechneten äquivalenten Dauerschallpegel und Maximalpegel die obere Grenze der zu erwartenden Fluglärmimmissionen darstellen. Im realen Flugbetrieb sind eher geringere Werte zu erwarten. Gemäß § 5 dürfen Wohnungen nicht in der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone errichtet werden. Die Stadt Brake wendet diese Beurteilung auch auf den Hubschrauber-Sonderlandeplatz an. Zur Minimierung von Fluglärmimmissionen in der Nachbarschaft wird die Zulässigkeit der Errichtung eines Hubschrauberlandeplatzes auf den Standort Neubau begrenzt.

Nach Einschätzung der Gutachter hat eine kumulierte Betrachtung durch Überlagerung der verschiedenen Lärmquellen (Hubschrauberlärms und übriger Gewerbe- und Verkehrslärm) aus fachlicher Sicht keine Beurteilungsrelevanz, da die für den Hubschrauberlärm geltenden Schutzziele deutlich von der DIN 18005 bzw. TA Lärm abweichen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden zudem Bedenken hinsichtlich möglicher Feinstaub- und Lichtimmissionsbelastungen durch die Planung genannt. Die Stadt Brake hat sich im Rahmen der Abwägung mit dieser Thematik auseinandergesetzt.

Gemäß der EBB Ingenieurgesellschaft mbH² sind Überschreitungen der Immissionswerte der 39. BImSchV (Luftqualitätsstandards) bei Verkehrsstärken unter 10.000 Kfz/24h grundsätzlich gar nicht und bei Verkehrsstärken zwischen 10.000 und 15.000 Kfz/24h nur beim Zusammentreffen sehr ungünstiger sonstiger Randbedingungen zu erwarten. Die Kirchenstraße hat im Bestand eine Verkehrsbelastung von 9.000 Kfz / 24h. Für eine Worst-Case-Betrachtung wird die Verkehrsbelastung bis 2038 um 5 % erhöht (vgl. Verkehrsuntersuchung IST zum Vorhaben). Dies ergibt eine Verkehrsbelastung von 9.450 Kfz / 24 h. Diese Verkehre schließen zwar auch die Verkehre zum geplanten Parkplatz der Klinik mit ein, die zwangsläufig über die Kirchenstraße kommen. Jedoch würden auch bei einer weiteren Erhöhung der Verkehre durch den Parkplatz die 10.000 Kfz/24 h Stunde ggf. nur leicht überschritten. Zu berücksichtigen ist dabei, dass der Anteil an Feinstaubimmission-ärmeren Elektroautos zunehmen wird. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass in dem Gebiet sehr ungünstige Randbedingungen zur Ballung von Feinstaubimmissionen vorliegen. Die Bebauungsdichte ist im Vergleich zu Großstädten gering und durch Grünstrukturen sowie den Windbedingungen in der Wesermarsch geprägt. Die Verkehrsbelastungen der umliegenden Straßen ist wesentlich geringer als die der Kirchenstraße. Die Stadt Brake geht daher nicht von einer Überschreitung der Feinstaubimmissionen durch die Planung aus.

Hinsichtlich möglicher Lichtimmissionen ist festzuhalten, dass bauliche und sonstige Anlagen nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Bau-

² * EBB Ingenieurgesellschaft mbH: Bebauungsplan Barbing-Süd Gemeinde Barbing „Orientierende Abschätzung der Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung durch das geplante Baugebiet“ online abrufbar unter <https://www.barbing.de/media/60613/orientierende-abschaetzung-schadstoffe.pdf> (abgerufen am 28.06.2024)

gebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Für den Begriff der Störungen kann auf die Begriffsbestimmungen des § 3 Abs. 1 BImSchG zurückgegriffen werden, die auch Licht umfassen. Folglich müssen alle Anlagen im Plangebiet die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen erfüllen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen diese Anforderungen nicht erfüllen können. Die Lage und konkrete Ausgestaltung des geplanten Parkdecks werden im Bebauungsplan nicht bestimmt. Die Auflagen gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind daher im Genehmigungsverfahren einzuhalten.

4.5 Nachbarschaftliche Rücksichtnahme

Der Grundsatz der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme wurde von der Rechtsprechung entwickelt und ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei nicht um eine allgemeingültige Definition, sondern eine sachgerechte Beurteilung der Betroffenheiten von Nachbarn im Einzelfall. Diese Abwägungserfordernis erstreckt sich nicht nur auf den Bebauungsplan, der Bebauungsmöglichkeiten schafft, die konkrete Ausgestaltung aber nicht final festlegt. Auch die Genehmigungsbehörde muss die nachbarschaftliche Rücksichtnahme bei einem Bauantrag prüfen. Gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO können gemäß Bebauungsplan grundsätzlich zulässige Vorhaben im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen, von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie sich solchen Belästigungen oder Störungen aussetzen.

Aus Sicht der Stadt Brake ist mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme gewahrt. Es werden keine abweichenden Grenzabstände festgesetzt, sodass die Grenzabstände gemäß NBauO einzuhalten sind. Die zulässigen Nutzungen und maximalen Gebäudehöhen sind dabei auch mit Blick auf die bestehende Bebauung zu beurteilen. Das St. Bernhard-Hospital ist bereits im Bestand vorhanden und prägt das Gebiet. Die Erweiterung erfolgt auf dem Grundstück der ehemaligen Schule. Das Grundstück ist damit bereits im Bestand mit einem hohen und großen Gebäudekomplex bebaut, der einem größeren Personenkreis diene. Es erfolgt damit keine erstmalige Bebauung mit hohen Gebäuden, die einem größeren Personenkreis zugänglich sind, die potenziell in die Gärten der Nachbarn schauen könne. Grundsätzlich ist eine unzulässige Einsicht Dritter auf das Grundstück nur begründet, wenn ein Verstoß gegen das allgemeine Rücksichtnahmegebot vorliegt. Dies ist im Einzelfall zu beurteilen. Regelmäßig werden entsprechende Klagen jedoch von den Gerichten abgewiesen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine verminderten Grenzabstände festgesetzt, sodass eine unzulässige Verschattung oder optisch bedrängende Wirkung auf Ebene der Bauleitplanung nicht anzunehmen ist. Gemäß Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (Beschluss vom 10.08.2022, Az.: 7 B 572/22) ist es in einer bebauten Innenlage hinzunehmen, wenn von dem Nachbargrundstück eine Einsicht möglich ist. Das sei in der heutigen Zeit sozialadäquat und üblich. Die Stadt Brake geht in der Gesamtbetrachtung davon aus, dass durch den Bebauungsplan das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot gewahrt ist.

4.6 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 Baudenkmalts Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmalts beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmalts 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.“

4.7 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.

4.8 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.

4.9 Gewichtung unterschiedlicher städtebaulicher Belange

Die Fläche des sonstigen Sondergebietes 2 wurde ehemals als Freifläche der Schule genutzt. An der Grenze des Plangebietes konnte sich ein alter Baumbestand bisher ungehindert entwickelt. Dementsprechend haben sich große Bäume mit weitreichenden Kronen entwickelt. Zum Erhalt der Bäume müsste mindestens der Kronentraufbereiche zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten von Bebauung freigehalten werden (siehe hierzu auch DIN 18920). Dies würde die Nutzbarkeit des sonstigen Sondergebietes stark begrenzen. Zwar handelt es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan. Dieser dient jedoch der Ermöglichung des Erweiterungsvorhabens der St. Bernhard Hospital gGmbH. Diese sieht derzeit im sonstigen Sondergebiet 2 die Errichtung eines Parkdecks sowie von Technikgebäuden vor. Es ist absehbar, dass die Unterbringung dieser

Nutzungen bei gleichzeitigem Erhalt der Bäume nicht möglich ist. Gemäß Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (RdErl. d. MU v. 16. 12. 2019 – 63-24 156/3-1 – Nds. MBl. 2020 Nr. 1, S. 24) ist bei Krankenhäusern je 4 bis 6 Betten ein Einstellplatz zu errichten. Nach Einschätzung der St. Bernhard Hospital gGmbH und der Stadt Brake ist dieser Schlüssel zu gering. Im Bestand hat das Krankenhaus derzeit rund 100 Betten und 100 Stellplätze. Trotzdem besteht eine angespannte Parksituation, die öffentlichen Raum und die Anwohner belastet. Dies begründet sich vor allem in dem großen und ländlich geprägten Einzugsgebiet der Klinik. Sowohl Patienten, Besucher als auch Mitarbeitende sind größtenteils auf den PKW angewiesen, um die Klinik zu erreichen. Der Stellplatzbedarf ist daher nicht mit dem in Großstädten vergleichbar. Die Situation soll im Zuge der Erweiterung nicht verschärft, sondern entspannt werden. Perspektivisch ist eine Erweiterung auf 140 Betten geplant. Die Stellplätze am Altbau sollen weitestgehend erhalten werden. Zur Verbesserung der Stellplatzsituation für Patienten, Besucher und Mitarbeitende ist die Errichtung des Parkdecks mit zusätzlichen rund 200 Stellplätzen vorgesehen. Die Stadt Brake hat sich daher in der Abwägung dazu entschieden, dem Raumbedarf der Klinik an dieser Stelle gegenüber dem Erhalt des Baumbestandes Vorrang zu geben. Sofern es im Rahmen der konkreten Planung möglich ist, sollten bestehende Einzelbäume erhalten werden. Bei Fällung von Gehölzen sind gemäß Umweltbericht umfangreiche ökologische Auflagen zu beachten, dazu gehören der Einsatz einer Ökologischen Baubegleitung, die Bauzeitenregelung, die Kontrolle von Gehölzen vor Fällung und Gebäuden vor Abriss sowie CEF-Maßnahmen. Für die zulässigen Gehölzfällungen ist keine Kompensation (ausgenommen artenschutzrechtliche Maßnahmen) erforderlich, da sich die Fläche derzeit im Innenbereich gem. § 34 BauGB befindet. Die Stadt schreibt jedoch die Neuanpflanzung von 12 Hochstämmen in den sonstigen Sondergebieten vor.

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 überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Überplanung des Bereiches mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes. Die Wahl des urbanen Gebietes obliegt hier der Planungshoheit der Stadt. Gewählt wird das urbane Gebiet aufgrund der bestehenden Gemengelage als Übergang zwischen dem Sondergebiet Klinik und der Wohnbebauung. Derzeit würde die Schutzwürdigkeit entsprechend des Bestandes und der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan beurteilt. Demgegenüber erfolgt durch die Ausweisung eines urbanen Gebietes 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.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 80

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles, soll der Bestand des St. Bernhard-Hospital erstmals planungsrechtlich geregelt und dessen Erweiterung ermöglicht werden. Zu diesem Zweck werden die sonstigen Sondergebiete „Klinik- und gesundheitsaffine Nutzungen“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Der Gebietstyp des sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO ist hier die passende Wahl, da sich das Gebiet in der Gesamtbetrachtung von dem typischen Erscheinungsbild eines Baugebietes nach

den §§ 2 bis 10 BauNVO abhebt. Die sonstigen Sondergebiete unterscheiden sich nach den zulässigen Nutzungen und Gebäudehöhen.

Das sonstige Sondergebiet 1 umfasst das Bestandsklinikgebäude sowie die Fläche der ehemaligen Schule, die für den Erweiterungsbau genutzt werden soll. Bei sonstigen Sondergebieten sind die zulässigen Nutzungen abschließend im Bebauungsplan festzusetzen. In diesem Gebiet sollen zukünftig die Hauptnutzungen der Klinik untergebracht werden. Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der sowohl den Bestand als auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Klinik in ihrer Funktion der Daseinsvorsorge nicht einschränken soll, umfassen die zulässigen Anlagen und Nutzungen eine große Spannweite an für den Klinikbetrieb üblichen Nutzungen sowie zugehörige Nebenanlagen und -nutzungen.

Das Plangebiet ist im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Brake eine integrierte Lage in Wohn- und Mischgebieten. Laut Branchen- und Standortkonzept der Stadt Brake ist dort lediglich kleinflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten 1, 1a und 3 sind der Gebietsversorgung dienende Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt max. 50 m² Verkaufsfläche (z. B. Kiosk, Blumenladen) sowie medizinischer und klinikbezogener Facheinzelhandel mit max. 230 m² Verkaufsfläche (z.B. Apotheke, Sanitätswaren) und Geschäfte für Augenoptik und Hörakustik mit insgesamt max. 100 m² Verkaufsfläche zulässig. Die zulässigen Verkaufsflächen umfassen neben den Verkaufsflächen der vorhandenen Bestandsgeschäfte (Optiker und Hörakustiker, Apotheke) im sonstigen Sondergebiet 3 zusätzliche Verkaufsflächen für medizinischen und klinikbezogenen Facheinzelhandel sowie einen Kiosk. Für diese Angebote besteht bei einer Klinik üblicherweise eine hohe Nachfrage. Das Branchen- und Standortkonzept der Stadt Brake ist bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, das heißt Abweichungen sind im Einzelfall möglich. Bei vorliegender Planung wird von den Hinweisen des Einzelhandelskonzept für die festgesetzten Sondergebiete dahingehend abgewichen, dass einzelne nicht nahversorgungsrelevante Sortimente, die im Zusammenhang mit der Kliniknutzung stehen, zulässig sind (Sanitätswaren, Optik, Hörgeräteakustik). Bei vorliegendem Standort handelt es sich mit der Klinik um einen Sonderstandort, der in dieser Form nicht im Einzelhandelskonzept berücksichtigt wurde. Ein Angebot an zugeordneten Sortimenten an Ort und Stelle macht aus städtebaulicher Sicht Sinn. Auch zusammen genommen verbleiben die zugelassenen Sortimente unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Die Festsetzungen sind aus Sicht der Stadt Brake daher verträglich. Um eine gewisse Flexibilität der Standorte dieser Geschäfte (SO 1, 1a oder 3) zu ermöglichen, werden die Verkaufsflächen insgesamt bezogen auf die sonstigen Sondergebiete 1, 1a und 3 bezogen. So ist es möglich, dass eine größere Apotheke in den Neubau im SO 1a ziehen könnte. Da alle Flurstücke in den sonstigen Sondergebieten 1, 1a und 3 im Eigentum der Klinik sind, ist eine gebietsbezogene bzw. -übergreifende Festsetzung zulässig. Ein „Windhundrennen“ um die Ausnutzung der Verkaufsfläche kann durch den einheitlichen Eigentümer nicht entstehen. Die Beschränkung des zulässigen Einzelhandels auf diese Nutzungen ist in Abwägung mit den Eigentumsrechten des Eigentümers verträglich. Es ist im Interesse des Eigentümers Erweiterungsmöglichkeiten für die Klinik zu schaffen. Dazu werden umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan festgesetzt. Bisher waren die sonstigen Sondergebiete nach § 34 BauGB zu beurteilen, womit eine Zulässigkeit von Nutzungen stets aufgrund der Umgebung beurteilt werden musste. Die genannten Einzelhandelsnutzungen werden in der gemäß Einzelhandelskonzept integrierte Lage in Wohn- und Mischgebieten durch die Stadt zudem nur ausnahmsweise allgemein zugelassen, da es sich bei der Klinik um einen Sonderstandort handelt.

Bis auf die Einzelhandelsnutzungen entsprechen die zulässigen Nutzungen im sonstigen Sondergebiet 2 denen des sonstigen Sondergebietes 1. Zwar plant der Klinikbe-

treiber dort derzeit hauptsächlich die Stellplatzanlage für BesucherInnen und Mitarbeitende in Form eines Parkdecks. Jedoch sollen auch technische Nebenanlagen in dem Gebiet untergebracht werden und zukünftige Planungsänderungen durch den Bebauungsplan bestehen bleiben.

Im sonstigen Sondergebiet 1a ist zusätzlich zu den bereits genannten Nutzungen ein der Klinik dienender Hubschrauberlandeplatz mit zugehörigen Nebenanlagen zulässig. Derzeit befinden sich die gesetzlichen Grundlagen für Krankenhäuser auf Bundes- und Landesebene in Überarbeitung. Krankenhäuser sollen demnach in verschiedene Versorgungsstufen eingeteilt werden. Ab Versorgungsstufe Level II (Regel- und Schwerpunktversorgung mit Notfallstufe II) soll ein Hubschrauberlandeplatz erforderlich werden. Die Stadt Brake möchte eine Verbesserung der medizinischen Versorgung für das Stadtgebiet und die umliegenden Bereiche mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglichen. Daher soll hinsichtlich der im Raum stehenden Krankenhausreform sowie zukünftiger Entwicklungen ein Hubschrauberlandeplatz für das St. Bernhard-Hospital zulässig sein.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes 3 befindet sich ein Geschäfts- und Ärztehaus im Eigentum des St. Bernhard-Hospital. Insgesamt sind in dem Gebiet aufgrund des Bestandes und für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Klinik die gleichen Nutzungen zulässig wie im sonstigen Sondergebiet 1 und 2. Im Untergeschoss des Gebäudes sind eine Apotheke sowie ein Fachgeschäft für Augenoptik und Hörakustik ansässig. Diese genehmigten Nutzungen sollen durch den Bebauungsplan nicht beschränkt werden. Die vorhandenen Verkaufsflächen sind durch die bereits beschriebenen Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche abgedeckt.

Im Zuge der Klinikerweiterung ist auch eine Erweiterung und Neuordnung der Stellplätze erforderlich. Die Stellplatzanlage auf dem Klinikgelände soll aus einigen offenen Parkplätzen, hauptsächlich aber aus einem Parkdeck mit einem Erd- und einem Obergeschoss bestehen. Die Errichtung eines Parkdecks wird im Bebauungsplan ermöglicht, aber nicht final in Standort und Ausgestaltung festgesetzt. Um das Verkehrsaufkommen auf das notwendige Maß zu beschränken, sind innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 bis 3) Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur für den ordnungsgemäßen Betrieb des Klinikareals und den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 (2) BauNVO).

Neben der Klinik werden durch den vorliegenden Bebauungsplan auch die angrenzenden Bereiche 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 eines urbanen Gebietes. Die Wahl des urbanen Gebietes obliegt hier der Planungshoheit der Stadt. Gewählt wird das urbane Gebiet als Übergang zwischen dem Sondergebiet Klinik und der Wohnbebauung. Das festgesetzte Baugebiet muss nicht den Bestand abbilden, sondern der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt entsprechen. Das urbane Gebiet dient hier der Entwicklung eines Wohnstandortes in Verbindung mit anderen Nutzungen. Entsprechend des Bestandes wird die Wohnnutzung in dem Quartier perspektivisch überwiegen. Daher eignet es sich hinsichtlich der Nutzungsmischung an dieser Stelle das urbane Gebiet gegenüber dem Mischgebiet besser, wo eine gleichgewichtige Mischung aus Wohnen und Gewerbe bestehen soll. Auch die gegenüber dem Mischgebiet erweiterte Zweckbestimmung des urbanen Gebietes, um soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dient, entspricht der städtebaulichen Zielsetzung für das Gebiet. Zum einen befindet sich mit der Caritasverband im Kreis Wesermarsch e.V. bereits eine kirchlich-soziale Einrichtung im Gebiet. Zudem ist die Ansiedlung weiterer sozialer Beratungsstellen in der

Nachbarschaft der Klinik ist sinnvoll. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist aus Sicht der Stadt Brake an dieser Stelle nicht geeignet, da hier die Entwicklung von Dienstleistungen mit Synergieeffekten für die Klinik deutlich eingeschränkt wäre. Eine Gefährdung der Innenstadt durch die Ausweisung des urbanen Gebietes besteht aus Sicht der Stadt nicht. Die Regelungen zum Einzelhandel im urbanen Gebiet werden entsprechend dem Einzelhandelsentwicklungskonzept festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass es keine Schädigung der Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt gibt. Bisher ist das Plangebiet unbeplanter Innenbereich. Die Schutzwürdigkeit würde entsprechend des Bestandes und der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan beurteilt. Demgegenüber erfolgt durch die Ausweisung eines urbanen Gebietes eine Erhöhung der zulässigen Immissionsrichtwerte, die mit den vorgenannten städtebaulichen Entwicklungszielen begründet werden kann. Gesunde Wohnverhältnisse sind auch in urbanen Gebieten gewahrt.

Dementsprechend wird für die urbanen Gebiete 1 bis 4 (MU 1 bis 4) gem. § 6a BauNVO festgesetzt, dass dort lediglich kleinflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig ist. Es soll sich in den urbanen Gebieten zwar ein gemischt genutztes Quartier entwickeln, die Nutzungen sollen aber mit der Wohnnutzung verträglich sein. Daher werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) in dem Gebiet ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO, der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO sowie die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO gesteuert.

Die sonstigen Sondergebiete 1 und 1a bilden 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. Wie im Kapitel Art der baulichen Nutzung beschrieben, soll auf dem Klinikgelände ein Hubschrauberlandeplatz zulässig sein. Der Landeplatz ist eine auf dem geplanten Gebäude errichtete Plattform auf einem Stahlgerüst. Der Landeplatz muss über einen Fahrstuhl erreichbar sein, sodass das Gebäude im sonstigen Sondergebiet 1a in Teilbereichen auf 24 m erhöht werden muss. Zur Abstufung der Höhe an der randlichen Lage wird die Höhenentwicklung in den sonstigen Sondergebiet 2 und 3 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 Wegeflächen 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. Hinsichtlich der Berechnung der zulässigen Grundfläche sind die sonstigen Sondergebiet 1 und 1a als ein Gebiet zu betrachten. Die Nutzungsgrenze erfolgte lediglich aufgrund unterschiedlicher Höhenbegrenzungen.

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 offe-

nen, maximal zwei geschossigen Bebauung mit maximal 12,5 m Gebäudehöhe festgesetzt. Das urbane Gebiet 2 befindet sich inmitten des Klinikgebietes, südlich der Haasenstraße. Alle Gebäude in diesem Gebiet stehen hier als Gruppe 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 6,50 m und Firsthöhen von maximal 12,5 m werden die bestehenden baulichen Strukturen abgebildet. Die festgesetzte Traufhöhe darf für Dachaufbauten und für Zwerchhäuser um bis zu 1,5 m überschritten werden. Im urbanen Gebiet 4 wird die Zulässigkeit von Hintergrundstücksbebauung planungsrechtlich festgesetzt. 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.

Oberer Bezugspunkt für die Traufkante ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Bei Flachdächern definiert die Traufkante die maximale Höhe. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist die oberste Gebäudekante (Attika/First).

Den unteren Bezugspunkt stellt für das urbane Gebiet 1 und das sonstige Sondergebiet 3 die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Ulmenstraße im Endausbauzustand, für das sonstige Sondergebiet 1 sowie die urbanen Gebiete 4 und 5 die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Kirchenstraße im Endausbauzustand, für das sonstige Sondergebiet 2 die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Planstraße im Endausbauzustand. Jeweils gemessen senkrecht zur Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen der Höhen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den übrigen textlichen Festsetzungen entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Fläche

Da es sich bei Klinikgebäuden um große Gebäude handelt, wird in den sonstigen Sondergebieten 1 bis 3 eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Gebäude sind hier ohne Längenbegrenzung zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Innerhalb der festgesetzten urbanen Gebiete 1 bis 4 wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind durch eine Baugrenze gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete 1 bis 3 werden die Baugrenzen entsprechend des Bestandes bzw. zur optimalen Ausnutzbarkeit der Flächen für die Klinikerverweiterung festgesetzt. Im urbanen Gebiet 1 wird die Baugrenze in einer Entfernung von 3 m zur Ulmen- und Kirchenstraße festgesetzt. Im urbanen Gebiet 2 wird die Baugrenze entsprechend der Bestandsbebauung an der Haasenstraße und in einem Meter Entfernung zum geplanten Fuß- und Radweg festgesetzt. Gegenüber dem sonstigen Sondergebiet wird die Baugrenze ohne Unterbrechung festgesetzt. Hier

sind die Abstände gemäß NBauO einzuhalten. Innerhalb der festgesetzten urbanen Gebiete 3 und 4 werden Baufenster mit einer Tiefe von 23 bzw. 20 m festgesetzt. Ziel ist es hier eine kleinteilige Bebauung entsprechend der bestehenden Gebäudetypen sicherzustellen. Im urbanen Gebiet 4 wird über das Baufenster die Zulässigkeit von Hintergrundstücksbebauung planungsrechtlich festgesetzt. Da hier bereits ein Gebäude in zweiter Reihe steht, wäre eine Hintergrundstücksbebauung nach § 34 BauGB auch für die anderen Grundstücke zuzulassen. Über den Bebauungsplan wird kleinteilige Bebauung sichergestellt. Die Hintergrundstücke müssen über die vorderen Grundstücke erschlossen werden.

Zur Sicherstellung einer geordneten Gebietsentwicklung und einer harmonischen Ortsdurchfahrt 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).

5.4 Straßenverkehrsflächen

Der innerhalb des Plangebietes verlaufende Abschnitt der Haasenstraße wird als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Zur Erschließung des südlichen sonstigen Sondergebietes 2 sowie um öffentliche Parkplätze zu schaffen, wird südlich des sonstigen Sondergebietes 1 eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hier wird erstmalig eine öffentlich gewidmete Erschließungsstraße entstehen. Zudem wird dadurch auch eine öffentliche Durchwegungsmöglichkeit des Gebietes geschaffen, denn in Erweiterung zur Planstraße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg mit Anschluss an die Haasenstraße festgesetzt.

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. Die Verkleinerung wurde mit der Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH abgestimmt.

5.5 Private Grünflächen

Zur räumlichen und optischen Abgrenzung zwischen den festgesetzten urbanen Gebieten 3 und 4 und den sonstigen Sondergebieten werden 1 m breite private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt, die mit Hecken zu bepflanzen sind. Zudem werden an der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes beim geplanten südlichen sonstigen Sondergebiet 2 private Grünflächen festgesetzt, in denen einen vorhandenen Graben zu erhalten und im übrigen Rasen anzusäen ist. Die Fläche ist überlagernd als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16b BauGB festgesetzt.

5.6 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

In der vorgenannten privaten Grünfläche mit überlagernder Festsetzung einer für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16b BauGB befindet sich abschnittsweise ein Graben an der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze. Der ist teilweise verrohrt und die offenen Abschnitte befinden sich in einem schlechten Zustand. Die Grabenverläufe sind teilweise nur noch schwer erkennbar, da sie über Jahre hinweg mit Grünschnitt zugeschüttet

wurden. Um eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers der Bestandsbebauung zu gewährleisten, müssen die Entwässerungsgräben wieder in einen funktionsfähigen Zustand versetzt werden. Innerhalb der Fläche sind daher Maßnahmen zur Gewässereinigung sowie Instandsetzung und -haltung der verrohrten und offenen Grabenabschnitten zulässig. Die übrigen Bereiche sind als Rasenfläche anzulegen. Die Baugrenze ist in einem Abstand von mindestens 3 m zu den Grabenabschnitten in ihrer derzeitigen Ausprägung festgesetzt, sodass eine dauerhafte Aufreinigung möglich ist. Die Festsetzung der Fläche gem. § 9 (1) Nr. 16b BauGB bietet die notwendige Flexibilität den Graben abschnittsweise zu aufzuweiten, zu entrohren oder zu verrohren und damit einen funktionsfähigen Zustand für die Entwässerung der Bestandsbebauung herzustellen. Das auf dem Grundstück übrigen Klinikgelände anfallende Oberflächenwasser wird über das geplante Entwässerungsnetz gesammelt und kontrolliert in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet, wodurch eine Ableitung des Oberflächenwassers in die Gräben vermieden wird.

5.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die schalltechnische Untersuchung der I+B Akustik GmbH kommt unter den angesetzten Annahmen zum Klinikbetrieb zu dem Ergebnis, dass aufgrund der gewerblichen Nutzung Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm erforderlich. Zu beachten ist, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Angebotsbebauungsplan. In diesem Rahmen muss geprüft werden, ob die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen realisierbar sind. Dazu wurde eine Gebäudestellung und Verkehre entsprechend der derzeitigen Planung der Klinik angenommen. Aufgrund des Stellplatzverkehrs, insbesondere beim Anfahren und Türschlag, sind Schallschutzwände gegenüber den angrenzenden Nutzungen erforderlich. werden zum vorbeugenden Immissionsschutz festgesetzt. Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwand ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe mit einer Höhe von mindestens 1,5 m oberhalb der obersten Fahrbahnkante und einer flächenbezogenen Masse von mindestens 20 kg/m² zu errichten zu errichten, sofern innerhalb sonstigen Sondergebietes 2 südlich der Planstraße die Errichtung eines Parkdecks vorgesehen ist.

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.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die im Plangebiet wirkenden Immissionen der westlich des Plangebiets verlaufenden Kirchenstraße werden im Bebauungsplan Nr. 80 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens der I+B Akustik GmbH werden hierzu für das Plangebiet Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'w_{ges}$ zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 55 dB(A):
Bettenräume in Krankenanstalten: $R'w_{ges} = 35$ dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'w_{ges} = 30$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'w_{ges} = 30$ dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 60 dB(A):
Bettenräume in Krankenanstalten: $R'w_{ges} = 35$ dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'w_{ges} = 30$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'w_{ges} = 30$ dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) 65:
Bettenräume in Krankenanstalten: $R'w_{ges} = 40$ dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'w_{ges} = 35$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'w_{ges} = 30$ dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) 70:
Bettenräume in Krankenanstalten: $R'w_{ges} = 45$ dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'w_{ges} = 40$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'w_{ges} = 35$ dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) 65:
Bettenräume in Krankenanstalten: $R'w_{ges} = 50$ dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'w_{ges} = 45$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'w_{ges} = 40$ dB

Die aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maß $R'w_{ges}$ der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Zulassungsverfahren erfolgt.

Innerhalb der festgesetzten urbanen Gebiete 1, 3 und 4 (MU 1, 3 und 4) ist für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Innerhalb der Fläche mit L_r , Nacht > 50 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.

Innerhalb der Fläche mit Lr, Nacht > 45 dB(A) bis 50 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb der festgesetzten urbanen Gebiete 1 und 3 (MU 1 und 3) mit Lr, Tag > 65 dB(A) nach Anlage 3 nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig und durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen. Innerhalb der festgesetzten urbanen Gebiete 1 und 3 (MU 1 und 3) mit Lr, Tag > 60 dB(A) bis 65 dB(A) nach Anlage 3 sind Außenwohnbereiche nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig oder auf der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen.

Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

5.8 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur räumlichen und optischen Abgrenzung zwischen den festgesetzten urbanen Gebieten 3 und 4 und den sonstigen Sondergebieten werden 1 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt, wo eine Schnitthecke aus Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*). Heister, zweimal verpflanzt, mindestens 120 Zentimeter Höhe. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

An der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes beim geplanten sonstigen Sondergebiet 2 befindet sich ein alter Baumbestand. Zum Erhalt der Bäume müsste mindestens der Kronentraufbereiche zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten von Bebauung freigehalten werden (siehe hierzu auch DIN 18920). Dies würde die Nutzbarkeit des sonstigen Sondergebietes stark begrenzen. Das derzeit dort von der St. Bernhard Hospital gGmbH geplante Parkdeck wäre nicht in der notwendigen Größe umsetzbar. Vorliegend handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der die geplanten Nutzungen ermöglichen soll. Sofern es im Rahmen der konkreten Planung möglich ist, sollten bestehende Einzelbäume erhalten werden. Dies wird jedoch nicht formal festgesetzt,

um die Nutzbarkeit des sonstigen Sondergebiet 2 nicht zu stark einzuschränken. Bei Fällung von Gehölzen sind im Plangebiet gemäß Umweltbericht ökologische Auflagen zu beachten, dazu gehören der Einsatz einer Ökologischen Baubegleitung, die Bauzeitenregelung, die Kontrolle von Gehölzen vor Fällung und Gebäuden vor Abriss sowie CEF-Maßnahmen. Für die zulässigen Gehölzfällungen ist keine Kompensation (ausgenommen artenschutzrechtliche Maßnahmen) erforderlich, da sich die Fläche derzeit im Innenbereich gem. § 34 BauGB befindet. Im Bebauungsplan werden jedoch Anpflanzmaßnahmen innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 vorgesehen. Insgesamt sind dort zwölf Hochstämme zu pflanzen. Die Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind gleichwertig und gleichartig innerhalb eines Jahres innerhalb der Sonderbaufläche zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Die in Kapitel 4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege beschriebenen Denkmäler werden nachrichtlich als Baudenkmäler gemäß NDSchG dargestellt. Eine Bebauung des sonstigen Sondergebietes im Bereich der denkmalgeschützten Schule ist erst nach Abbruch des Einzelbaudenkmals auf Grundlage einer denkmalrechtlichen Abbruchgenehmigung zulässig.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. 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“. Ziel der Stadt Brake ist es die Bebauung durch die getroffenen Festsetzungen und ergänzende örtliche Bauvorschriften in ihren Grundformen zu sichern. 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. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile, wie z.B. für Quergiebel, Dachgauben, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten. (§ 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 NBauO)
- Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind innerhalb des Geltungsbereiches nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Töne sowie nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr.7009 – 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Die Vorgaben gelten nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile, wie z.B. für Quergiebel,

Dachgauben, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten. (§ 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 NBauO)

- 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. Ausgenommen sind Erker oder Wintergärten. (§ 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 NBauO)
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als transparente, aus vertikalen Elementen gebildeten Metallzäunen mit einer Höhe von max. 1,10 m oder als Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Dabei sind nur Gehölze aus der nachstehenden Liste zulässig. Mauerwerk ist als Stützpfiler zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße. (§ 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 NBauO)

Zu verwendende Pflanzenarten:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus oxycantha*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*)

Diese Gestaltungsmerkmale wurden aus dem baulichen Bestand abgeleitet und sind die Kernelement des Typus „Oldenburger Hundehütte“ und einer üblichen Vorgartengestaltung, die das Erscheinungsbild ebenfalls prägt. Da mit der Klinikerweiterung 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. Die betreffenden Gebäude entlang der Kirchenstraße sind zwar, anders als die Gebäude an der Haasenstraße, nicht unter Denkmalschutz gestellt, prägen das Ortsbild allerdings auch. Aus Sicht der Stadt Brake besteht hier daher ebenfalls ein öffentliches Interesse am Erhalt der Bebauungsstruktur.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kirchenstraße, die Ulmenstraße, die Haasenstraße sowie die neu geplante Erschließungsstraße.

- **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 Erschließungsstraße 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 Bebauungsplangebietes 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.

8.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 80 „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*