

STADT BRAKE

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 80 "St. Bernhard-Hospital Brake"

mit örtlichen Bauvorschriften

frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

Abwägungsvorschläge

25.11.2024



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:


1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainegraben 200
53123 Bonn
2. Il. Oldenburgischer Deichband
Franz-Schubert-Straße 31
26919 Brake
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
4. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Monzastraße 1
63225 Langen
5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
6. Niedersächsische Landesforsten
Forstamt Ankum
Lindenstraße 2
49577 Ankum
7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Hermann-Ehlers-Straße 15
26160 Bad Zwischenahn
8. Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG - Niederlassung Brake
Brommystraße 2
26919 Brake
9. Gemeinde Stadland
Am Markt 1
26935 Stadland-Rodenkirchen
10. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover


Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

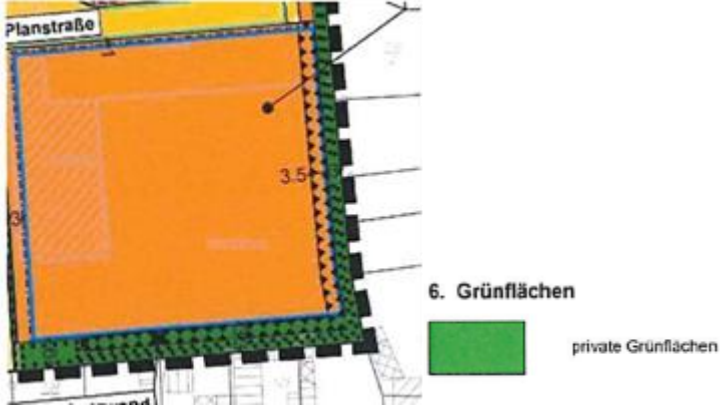
1. Landkreis Wesermarsch
Poggenburger Straße 15
26919 Brake
2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Postanschrift: Postfach 5433
26015 Oldenburg
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
4. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien Region Nord
Hammerbrookstr. 44
20097 Hamburg
5. Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH
Arthur-Lückemeyer-Weg 2
26954 Nordenham
6. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53
30631 Hannover
7. OOWV
Georgstraße 4
26919 Brake
8. EWE Netz GmbH
Cloppenburger Str. 302
26133 Oldenburg
9. Deutsche Telekom Technik GmbH
Team Betrieb
Bauleitplanung
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Wesermarsch Poggenburger Straße 15 26919 Brake</p>	
<p>zum Vorentwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 80 "St. Bernhard- Hospital Brake" der Stadt Brake (Unterweser) nehme ich nach Prüfung der übersandten Unterlagen wie folgt Stellung:</p> <p>1.Raumordnung und Städtebau Die Stadt Brake (Unterweser) beabsichtigt durch die 38. FNP-Änderung nebst Aufstellung des B-Plans Nr. 40 die Absicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des St. Bernhard-Hospitals. Hierzu stellt der F-Plan eine Sonderbaufläche mit einer entsprechenden Zweckbestimmung dar. Die vorhandene Wohnbebauung östlich der Kirchenstr. und südlich der Haasenstr. wird durch eine gemischte Baufläche dargestellt.</p> <p>Sowohl auf Ebene der Landesraumordnung als auch im rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2019 des Landkreises Wesermarsch (1. Änderung) ist die Stadt Brake (Unterweser) als Mittelzentrum festgelegt. Die beabsichtigte Erweiterung des Klinikstandorts entspricht sowohl dem mittelzentralen Versorgungsauftrag, sorgt hiervon unabhängig für eine mittel- bis langfristige Sicherung der medizinischen Versorgung insbesondere der mittleren und südlichen Wesermarsch. Das Vorhaben entspricht daher vollumfänglich den raumordnerischen Geboten und einer geordneten, nachhaltigen Raumentwicklung.</p> <p>Zur Planzeichnung der 38.FNP-Änderung werden keine Hinweise vorgetragen.</p> <p>Für den Vorentwurf des B-Plans Nr. 80 sollten folgende Hinweise für das weitere Verfahren berücksichtigt werden:</p> <p>Im nördlich festgesetzten SO 2 wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 Meter zur angrenzend verlaufenden Ulmenstr. festgesetzt. Hierdurch befinden sich bauliche Hauptanlagen außerhalb der genannten Festsetzung (sh. rote Markierung in der Abb. links). Nach hiesigem Verständnis sollten die festzusetzenden Baugrenzen bauliche Hauptanlagen jedoch</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Baugrenze im Bereich des Gebäudes Ulmenstraße Nr. 4 angepasst. Insgesamt soll entlang der Ulmenstraße der übliche Abstand von mindestens 3 m Abstand zur Straße eingehalten werden.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>vollständig miteinbeziehen. Insbesondere im Hinblick auf mögliche zukünftige Baugenehmigungsverfahren hat es sich als nicht förderlich gezeigt, wenn sich - nicht nur geringfügige - Teile baulicher Hauptanlagen außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen befinden. Entlang der Claussenstr. verläuft die Baugrenze in einem Abstand von einem Meter bzw. unmittelbar parallel zu dieser, so dass in Anlehnung hieran die Baugrenze entlang der Ulmenstr. ebenfalls angepasst werden sollte.</p>  <p>Des Weiteren setzt der B-Plan im Süden des Plangebietes das MU 3 und MU 4 fest (sh. Abb. rechts). Hierzu wird der Hinweis vorgetragen, dass sich die beiden Gebiete nicht untereinander unterscheiden. Sie treffen die identischen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Eine städtebauliche Rechtfertigung zur Differenzierung der beiden Festsetzungen kann nicht erkannt werden. Wenn der Plangeber darauf abstellen möchte, dass die zum B-Plan parallel erlassenen örtlichen</p>	<p>In der Bauleitplanung bedarf es einer städtebaulichen Rechtfertigung von Festsetzungen, nicht aber von Gebietsbezeichnungen. Die urbanen Gebiete 3 und 4 unterscheiden sich hinsichtlich der Anwendung von örtlichen Bauvorschriften. Dies wird für den Betrachter durch die differenzierte Bezeichnung deutlich erkennbar. Die Stadt Brake hält die Bezeichnungen bei.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Bauvorschriften ausschließlich im MU 3 gelten sollen und sich hierdurch die beiden MU-Festsetzungen begründen, ist dem zu erwidern, dass die örtlichen Bauvorschriften lediglich zum B-Plan erlassen werden und sowohl diese, als auch der B-Plan selbst, isoliert betrachtet werden können. Bei der isolierten Betrachtung des Vorentwurfs zum B-Plan kann jedoch die städtebauliche Notwendigkeit der beiden genannten MU-Festsetzungen nicht erkannt werden.</p>  <p>Unabhängig hiervon stellt sich die Frage, wie die Erschließung des festgesetzten MU 4 erfolgen soll. Die vorhandenen städtebaulichen Strukturen entlang der Kirchenstr. (innerhalb des festgesetzten MU 3) werden keine Erschließungsstraße ohne einen entsprechenden Rückbau einzelner Gebäude ermöglichen. Nach hiesigem Verständnis muss die noch anzufertigende Begründung zwingend darlegen, aus welchen städtebaulichen Gründen die Festsetzung erfolgen soll, wie die Erschließung angedacht ist und ob hierzu die privaten Belange der Eigentümerinnen und Eigentümer ausreichend gewürdigt sind.</p> <p>Des Weiteren ist die textliche Festsetzung Nr. 2 im weiteren Verfahren anzupassen. Denn nach dieser sind u.a. zulässig: „- Einzelhandel + Kiosk; - medizinischer und klinikbezogener Facheinzelhandel mit max. 110m²</p>	<p>Mit dem Gebäude Kirchenstraße 19A befindet sich bereits ein Gebäude in zweiter Reihe. Mit der Ausweisung des MU 4 und der Baufenster stellt die Stadt Brake klar, dass sie eine Bebauung innerhalb der Baufenster in zweiter Reihe für städtebaulich verträglich hält. Die Festsetzung stellt eine Möglichkeit der Bebauung und eine Klarstellung gegenüber der bisherigen Beurteilung nach § 34 BauGB dar. Damit wird der Wert der Grundstücke eher erhöht, als die Rechte der EigentümerInnen eingeschränkt, denn bisher erstrecken sich die Grundstücke über das MU3 und MU4. Eine Verpflichtung zur Bebauung des MU4 besteht nicht. Falls eine Bebauung vorgesehen ist, muss die Erschließung durch die EigentümerInnen sichergestellt werden und voraussichtlich über die Grundstücke in erster Baureihe erfolgen. Dies wird in die Begründung aufgenommen.</p>

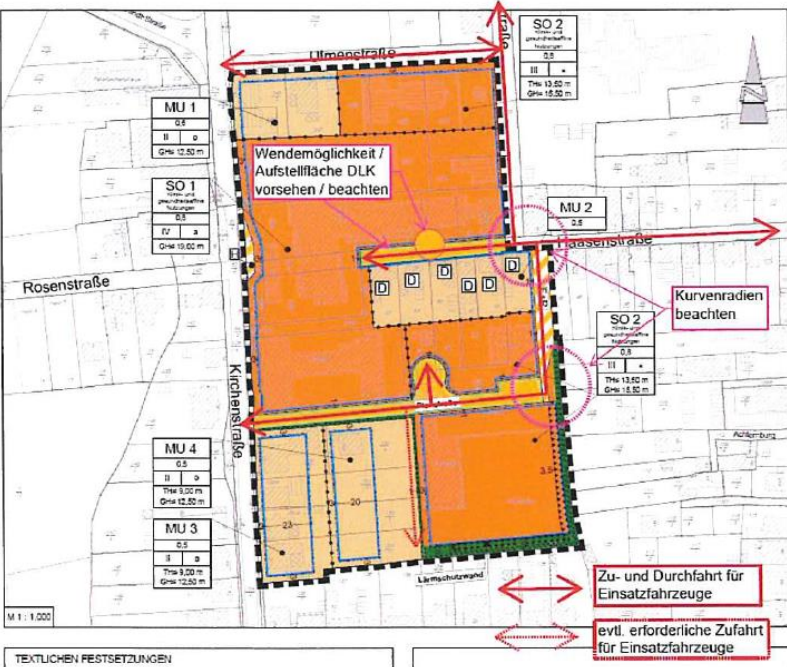
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Verkaufsfläche (z.B. Apotheke, Orthopädiebedarf); - der Gebietsversorgung dienende Einzelhandelseinrichtungen mit max. 50m² Verkaufsfläche (z. B. Kiosk, Blumenladen)". Der erstgenannte Anstrich sollte vor dem Hintergrund gestrichen werden, als dass dieser durch die drittgenannte Festsetzung hinreichend konkretisiert wird. Darüber hinaus sollten die Bedarfe an Verkaufsflächen in der anzufertigenden Begründung dargestellt werden.</p> <p>Abschließend weise ich darauf hin, dass in der Planzeichenerklärung der unter der Ziffer 6 (Grünflächen) dargestellte grüne grelle Farbton nicht dem festgesetzten dunklen Farbton der Planzeichnung entspricht (sh. nachfolgende Abbildung). Dies ist im weiteren Verfahren zu korrigieren.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die im Sondergebiet 1 zulässigen Verkaufsflächen dienen der optionalen, perspektivischen Entwicklung des Gebietes. Das Einzelhandelskonzept ist bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, nicht zu beachten, 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). Innerhalb des sonstigen Sondergebietes 3 werden die Festsetzungen dabei auf die Bestandsgeschäfte (Optiker und Hörakustiker, Apotheke) angepasst. Zudem wird für das sonstige Sondergebiet 1 eine Ansiedlungsmöglichkeit von kleinflächigen Geschäften in den Sortimenten Arzneimittel Sanitätswaren zugelassen. 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 zugelassen Sortimente unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Farbe angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
 <p>Weitere städtebaurechtliche Hinweise werden nicht vorgetragen.</p> <p>2. Bauaufsicht</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 und 38 Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken, wenn die unten genannten Anmerkungen beachtet werden und wenn die sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie die Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) in der derzeit gültigen Fassung ergebenden Anforderungen beachtet und eingehalten werden. Die hierzu erlassenen Verordnungen sowie die als technische Baubestimmungen bekannt gemachten Regeln der Technik (DIN Normen) sind bei der Bauausführung zu beachten.</p> <p>Folgende Anmerkungen zur Beurteilung der späteren Bauanträge und Anfragen bitte ich zu beachten:</p> <p><u>Örtliche Bauvorschriften</u> Im Zuge der Klinikerverweiterung ist auch eine Erweiterung und Neuordnung der Stellplätze erforderlich. Die Erschließung dieser Stellplatzanlage soll über eine neue öffentliche Erschließungsstraße erfolgen, die von der Kirchenstraße abzweigt und in ein Rondell endet. Die Stellplatzanlage auf dem Klinikgelände soll aus einigen offenen Parkplätzen, hauptsächlich aber aus einem Parkdeck mit einem Erd- und einem Obergeschoss bestehen. Der Bedarf an Stellplätzen wird sich im Bauantragsverfahren nach den</p>	<p>Die Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie die Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung sind im Rahmen einzelner Bauvorhaben einzuhalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Klinikträger weitergeleitet. Zudem werden diesem Zweck dienende Photovoltaik-Anlagen in den Nutzungskatalog aufgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Richtzahlen für Einstellplätze orientieren. In wie weit in der Summe die Stellplätze mit Photovoltaik nach § 32 a Abs. 1 Nr. 1NBauO auszustatten sind lässt sich Stand heute noch nicht beurteilen. Es sollte daher bereits frühzeitig der konkrete Bedarf an Stellplätzen und die Zahl der Stellplätze, die mit PV-Anlagen überdacht werden können, ermittelt werden.</p> <p>Ich empfehle außerdem für die nach § 32a NBauO erforderliche Überdachung von gewerblichen Nutzungen mit Photovoltaik, eine Orientierung des Farbtons für Solaranlagen nach RAL aufzunehmen, ähnlich wie die Farbwahl/Vorgabe der Tondachziegel, Hauptgebäude und Stellplätze/Anlage. Des Weiteren weise ich mit Verweis auf §32a NBauO daraufhin, dass grundsätzlich eine Überprüfung nur im Verfahren nach § 64 NBauO stattfindet. In diesem Prüfverfahren ist die PV-Anlage in der Baubeschreibung, in den Schnitten und Ansichten darzustellen.</p> <p>Allgemeine Hinweise Abschließend wird empfohlen, folgenden Satz einzufügen: Die Abstände sind lt. § 5 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO), in der zurzeit gültigen Fassung, einzuhalten.</p> <p>2. Bauaufsicht Der o.a. B-Plan mit den darin getroffenen Festsetzungen wurde lediglich hinsichtlich der brandschutztechnischen Belange abgeprüft. Aufgrund der fehlenden Detailangaben zum Brandschutz kann eine abschließende Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.</p> <p>Im Rahmen der Ausführungsplanung sind konkrete Angaben über die Löschwasserversorgung, Lage von Hydranten und/oder evtl. erforderlichen Feuerlöschbrunnen, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und die Zufahrten zum B-Plangebiet zu treffen.</p> <p>Ich bitte folgende brandschutztechnischen Belange bei der Durchführung des Vorhabens zu beachten: Löschwasserversorgung In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach Tabelle DVGW-Arbeitsblatt W 405 I Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden Löszeit)* anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird (Grundschutz). Die Menge wird gern. § 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz durch die Stadt/Gemeinde festgelegt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan setzt keine örtlichen Bauvorschriften für das Sondergebiet fest, wo damit keine Vorgaben für Dach- und Gebäudefarben gelten. Insofern wird auch auf eine Farbvorgabe für Solaranlagen verzichtet.</p> <p>In den Hinweisen wird bereits auf die Anwendung der Niedersächsischen Bauordnung hingewiesen.</p> <p>Vorliegend handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Brandschutztechnischen Belange müssen im Rahmen des Bauantrages abgeprüft werden.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Für das geplante Gebiet wird empfohlen, eine Löschwassermenge von min. 1.600l/min 96m³/h übereinen Zeitraum von min.2h vorzusehen.</p> <p>Zur Planung wird auf die Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.</p> <p>"Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" Ausgabe (2018-4) hingewiesen. Bezug über: Fachausschuss Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren (FA VB/G) c/o Branddirektion München An der Hauptfeuerwache 8 80331 München E-Mail: bfm.vb-leitung.kvr@muenchen.de</p> <p><u>Erschließungsstraßen</u></p> <p>Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Tragfähigkeit, Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein.</p> <p><u>Für die Erreichbarkeit der rückwärtigen Bereiche des Gebietes einschl. des vorgesehenen Parkdecks bzw. als Möglichkeit der "Umfahrung" des Gesamtobjektes ist die als Fuß- und Radweg vorgesehene Fläche zwischen Planstraße und Haasenstraße als Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge gem. den Anforderungen der DIN 14090 insb. hinsichtlich Tragfähigkeit und Bewegungsradien auszugestalten. (s. Planzeichnung)</u></p> <p>Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 3 Abs. 1 und § 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bzw. nach DIN 14 090- Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu planen.</p>	<p>Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Stichwege, die länger als 50 m sind (§ 1 Abs. 2 DVO-NBauO), müssen mindestens Wendehämmer entsprechend Bild 33 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 85/95 (EAE) mit einem Außendurchmesser von mind. 13 m in Baugebieten, in denen Gebäude mit Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder anderer zum Anleiten bestimmter Stellen von weniger als 8.00 m gebaut werden dürfen (Gebäudeklassen 1-3 gem. § 2 Abs. 3 NBauO), sonst 16.00 m (Gebäudeklassen 4-5 gem. § 2 Abs. 3 NBauO) erhalten.</p> <p><u>Dies betrifft ggf. den westlichen Teil der Haasenstraße südl. des Bestandsgebäudes. Evtl. ergeben sich bei der Detailplanung im Verlauf der erforderlichen Genehmigungsverfahren im südlichen Geltungsbereich des SO 2 weitere Anforderungen i.V. mit § 14 NBauO. (s. Planzeichnung)</u></p> <p>Die örtliche Ausstattung der Feuerwehr ist bei der Festlegung der Wendeanlagen zu berücksichtigen. Bei Fahrbahnbreiten unter 5 m sind entsprechende Übergangsbereiche von 11m Länge vor dem Wendehammer vorzusehen.</p>	<p>Innerhalb der dargestellten Planstraße befindet sich ein Wendekreis mit Durchmesser von 16,00 m. Sollten in der Detailplanung ein Wendekreis im hinteren Bereich der Planstraße für das Parkdeck notwendig werden, muss dieser auf dem Klinikgelände hergestellt werden. Gleiches gilt für einen gegebenenfalls erforderlichen Wendekreis am Ende der Hasenstraße. Grundsätzlich wären im derzeitigen Stand der Klinikplanung in diesen Bereichen noch Freiflächen für diesen Zweck nutzbar.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Stadt Brake Bebauungsplan Nr. 80 "St. Bernhard-Hospital Brake" mit örtlichen Bauvorschriften</p>  <p>RETTUNGSMAßNAHMEN</p> <p>Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müsste mindestens eine Außenwand mit notwendigen Fenstern oder den zum Anleitern bestimmten Stellen für Feuerwehrfahrzeuge (12 to Normfahrzeuge) auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein, andernfalls könnte der zukünftige Bauherr verpflichtet werden, einen zweiten baulichen Rettungsweg (zweite Treppe) herzustellen.</p> <p>Die Einhaltung der im gültigen Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde festgelegten Hilfsfrist, in der eine wirksame Hilfe durch die Feuerwehr eingeleitet werden kann, ist bei der Bauleitplanung zu überprüfen.</p>	<p>Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung wird eine Erweiterung der bestehenden Klinik vorbereitet und die angrenzende Bestandsbebauung geregelt. Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ändern sich dadurch nicht. Weitergehende</p>


Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wird die Hilfsfrist in bestimmten Gebieten nicht eingehalten werden können, so sind wegen der Wechselwirkung des Bau- und Brandschutzrechts ausgleichende Maßnahmen (z.B. bauliche Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges, Einbau von Brandmelde- oder Löschanlagen) festzulegen.</p> <p><u>Umsetzung des Bebauungsplanes</u> Die genannten Maßnahmen sind in den Planungen bzw. in der konkreten Ausführung zu berücksichtigen. Insbesondere bei der Straßenbauplanung und Grünflächenplanung sind noch weitere Aspekte des Rettungs- und Löscheinsatzes zu beachten: Ein verkehrsberuhigter Bereich ist so auszuführen, dass er von Feuerwehrfahrzeugen ohne Schwierigkeiten befahren werden kann. Es ist besonders zu beachten, dass verkehrsberuhigende Maßnahmen, insbesondere Schwellen, Höcker, Aufpflasterungen, Einengungen oder auch zu breite Buchten, die zum Parken in zweiter Reihe anregen, den Einsatz von Feuerwehr und Rettungsdienst nicht behindern, erschweren oder gar verhindern dürfen. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Einrichtungen (Straßenbeleuchtung, Parkflächen) und die Grünflächen (insbesondere Bäume) sollten das Anleitern der Gebäude mit den Geräten der Feuerwehr nicht behindern. Sperrvorrichtungen (z.B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) für Sackgassen, Aufstellflächen, Wendehammer oder um Durchfahrten durch Wohnstraßen oder Fuß- und Radwege zu verhindern sind zulässig, wenn sie mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 (Dreikant) zu öffnen sind. Die Flächen für die Feuerwehr sind freizuhalten und zu kennzeichnen. Auf das Parkverbot auf diesen Flächen ist durch entsprechende Beschilderung hinzuweisen.</p> <p><u>Ansprechpartner- Weitere Infos</u> Für weitere Fragen stehen den Planenden und den Gemeinden zur Verfügung:</p> <p>Landkreis Wesermarsch Fachdienst 63 - Planen und Bauaufsicht Brandschutzdienststelle Dipl.Ing. Ulrich M. van Triel Brandschutzprüfer 04401-927-212 Ulrich.vanTriel@wesermarsch.de</p>	<p>Regelungen sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung und im Rahmen der Genehmigungsplanung abzustimmen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>4. Denkmalschutz Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde werden zu o. g. Planungen folgende Hinweise und Anregungen vorgetragen:</p> <p><u>Bodendenkmalpflege</u> Im Plangebiet selbst sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen (Bodendenkmale) betroffen. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Diesbezüglich ist der nachfolgende Hinweis zu den archäologischen Bodenfunden in der Begründung zum Schutzgut "Kulturelles Erbe" in den Bauleitplänen (F- und B-Plan) aufzunehmen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege-Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 1 205766-15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.</p> <p><u>Baudenkmalpflege</u> Im Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand einige Baudenkmale vorhanden. Es handelt sich um die Häuserzeile (Baukomplex) Haasenstraße 21, 22, 23, 24, 25 und 26 in Brake, die als Gruppe baulicher Anlagen Baudenkmale sind und an deren Erhaltung aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht: Die geschichtliche Bedeutung ist aufgrund des Zeugnis- und Schauwertes für die Bau- und Kunstgeschichte und durch die beispielhafte Ausprägung</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis ist bereits im Bebauungsplan enthalten und wird in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Denkmale sind in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet, die Kennzeichnung wird dahingehend angepasst, dass es sich um eine Gruppe baulicher Anlagen als Baudenkmal gem. § 3 (3) NDSchG handelt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>eines Stils und/ oder Gebäudetypus gegeben. Die städtebauliche Bedeutung ist aufgrund des prägenden Einflusses auf das Straßenbild gegeben.</p> <p>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. Am ältesten ist Nr. 21 von 1859.</p> <p>Haasenstraße 26: Wohnhaus nach § 3 Abs. 3 NDSchG aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen: Zweigeschossiger giebelständiger Putzbau von vier Achsen unter Satteldach. Auf der linken Seite zurückgesetzter Vorbau mit Eingang. Öffnungen segmentbogig. Putzgliederung: geschossteilendes Gesims, Fensterrahmen, im Obergeschoss Ädikulen. Links eiserne Einfriedung, zur Straße mimit verputzten Pfosten. Erbaut wohl in den 1890er Jahren.</p> 	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Adabweb-Foto vom 08.03.2022: Haasenstr. 26, Brake: Baudenkmal nach § 3 (3) NDSchG</p> <p><u>Haasenstraße 25: Wohnhaus nach § 3 Abs. 3 NDSchG aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen:</u></p> <p>Giebelständiger eineinhalbgeschossiger Putzbau von vier Achsen mit Drempeel unter Satteldach (Typus "Oldenburger Hundehütte"). Eingang auf der linken Seite. Fenster segmentbogig. Giebel ausgezogen. Putzgliederung: Rahmungen der Öffnungen, Brüstungsfelder, Traufgesims, an der Giebelspitze und am Giebelfuß Aufbauten auf Konsolen. Kleinere Variante von Haasenstraße 22 und 24. Erbaut wohl 1893.</p>  <p>Adabweb-Foto vom 08.03.2022: Haasenstr. 25, Brake: Baudenkmal nach § 3 (3) NDSchG</p> <p><u>Haasenstraße 24: Wohnhaus nach § 3 Abs. 3 NDSchG aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen:</u></p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Giebelständiger eineinhalbgeschossiger Putzbau von fünf Achsen (im Giebel vier) mit Drempel unter Satteldach (Typus "Oldenburger Hundehütte"). Eingang mittig. Öffnungen segmentbogig. Giebel ausgezogen. Putzgliederung: Rahmungen der Öffnungen, Brüstungsfelder, Traufgesims, an der Giebelspitze und am Giebelfuß Aufbauten auf Konsolen. Baugleich mit Haasenstraße 24. Erbaut wohl 1893.</p>  <p>Adabweb-Foto vom 08.03.2022: Haasenstr. 24, Brake: Baudenkmal nach § 3 (3) NDSchG</p> <p><u>Haasenstraße 23: Methodistenkirche nach § 3 Abs. 3 NDSchG aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen:</u> Giebelständige verputzte Saalkirche unter Satteldach. Spitzbogenfenster, an der Straße mittig Spitzbogenportal in dreiachsiger Fassade. Außengliederung mit Lisenen. Rückwärtig in gleicher Breite niedrigerer Wohntrakt unter Satteldach. Erbaut 1889-1891.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
 <p data-bbox="212 831 1088 890">Adabweb-Foto vom 08.03.2022: Haasenstr. 23, Brake: Baudenkmal nach § 3 (3) NDSchG</p> <p data-bbox="212 922 1088 1166"><u>Haasenstraße 22: Wohnhaus nach § 3 Abs. 3 NDSchG aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen:</u> Giebelständiger eineinhalbgeschossiger Putzbau von fünf Achsen (im Giebelvier) mit Drempelunter Satteldach (Typus "Oldenburger Hundehütte"). Eingang mittig. Öffnungen segmentbogig. Giebel ausgezogen. Putzgliederung: Rahmungen der Öffnungen, Brüstungsfelder, Traufgesims, an der Giebelspitze und am Giebelfuß Aufbauten auf Konsolen. Baugleich mit Haasenstraße 24. Erbaut 1893.</p>	

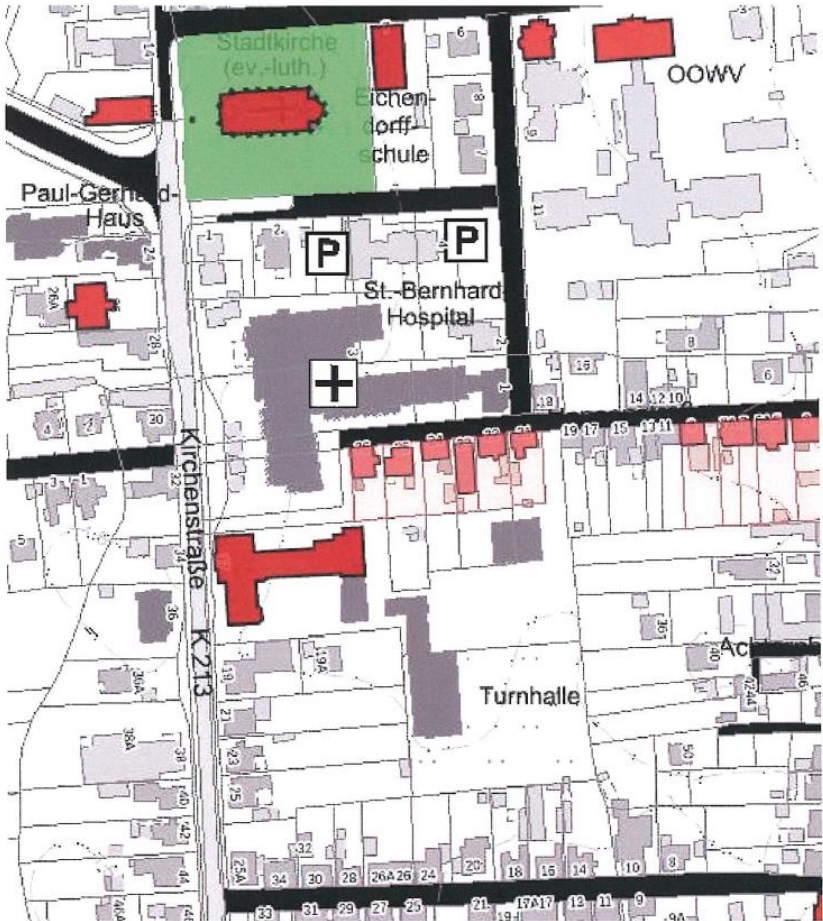
Anregungen	Abwägungsvorschläge
 <p data-bbox="208 790 1088 850">Adabweb-Foto vom 08.03.2022:Haasenstr. 22,Brake: Baudenkmal nach§ 3 (3) NDSchG</p> <p data-bbox="208 882 1088 943"><u>Haasenstraße 21: Wohnhaus nach§ 3 Abs.3 NDSchG aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen:</u></p> <p data-bbox="208 946 1088 1007">Traufständiger eineinhalbgeschossiger Putzbau von fünf Achsen mit Drem- pel unter Satteldach. Eingang mittig.</p> <p data-bbox="208 1010 1088 1070">Öffnungen segmentbogig. Putzgliederung: Quaderung, Felderung des Drepfels, geschossteilendes Gesims, Traufgesims. Erbaut 1859.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
 <p data-bbox="208 818 1086 879">Adabweb-Foto vom 08.03.2022: Haasenstr. 21, Brake: Baudenkmal nach § 3 (3) NDSchG</p> <p data-bbox="208 911 1086 1034">Ergänzend ist die ehemalige Schule- Höhere Bürgerschule (später Mittelschule) in der Kirchenstraße 17 in Brake als Einzelbaudenkmal nach § 3 Abs. 2 NDchG ausgewiesen, an deren Erhaltung aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht:</p> <p data-bbox="208 1066 1086 1310">Zweigeschossiger Putzbau auf L-förmigem Grundriss, bestehend aus mehreren Trakten unter Satteldächern. Zur Straße links hoher traufständiger Kopfbau mit mittigem Portal aus zwei Rundbogeneingängen mit Vorbau unter kleinem Walmdach und darüber großem fünfteiligem Fenster. Rechts davon zurückgesetzter und etwas niedriger, ebenfalls traufständiger Trakt. Hinter dem Kopfbau nach hinten langgestreckter Trakt und als hinterer Abschluss wiederum höherer, parallel zum Kopfbau stehender Trakt. Sparsame Putzgliederung:</p> <p data-bbox="208 1342 1086 1430">Fensterrahmen, Traufgesimse. Am Eingangsvorbau Sandsteinpfeiler mit Figurenreliefs, zwischen den Fenstern darüber weitere figürliche Reliefs.</p>	<p data-bbox="1205 938 1818 970">Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Erbaut 1910 als Höhere Bürgerschule, Architekt: Heinrich Behrens-Nicolai.</p>  <p>Adabweb-Foto vom 08.03.2022: Kirchenstr. 17, Brake: Baudenkmal nach § 3 (3) NDSchG</p> <p>Für die geplanten Erweiterungsmaßnahmen des St. Bernhard-Hospitals wurde für das im Eigentum der katholischen Stiftung befindliche Einzelbaudenkmal in der Kirchenstr. 17 bereits ein denkmalrechtlicher Abbruchantrag gestellt, der zuständigkeitshalber der oberen Denkmalbehörde zur Entscheidung vorliegt. Der Schutzstatus des Denkmals bleibt solange bestehen, bis der Abbruch des Einzelbaudenkmals vollzogen wurde.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass auch nach dem frühzeitigen Hinweis des Landkreises Wesermarsch, die obere Denkmalschutzbehörde direkt durch die Stadt Brake bzw. dem beauftragten Planungsbüro beteiligt wurde.</p> <p>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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die obere Denkmalschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt und hat keine Anregungen vorgebracht. Zwischenzeitlich hat das Niedersächsische Ministerium für Wissenschaft und Kultur als Oberste Denkmalschutzbehörde dem Abbruch zugestimmt.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daher sind alle Baudenkmale in der Planzeichnung darzustellen und mit einer entsprechenden Legende zu versehen.</p> <p>Zudem ist für Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen auch auf die Genehmigungspflicht nach § 8/ § 10 NDSchG in der Begründung zum Schutzgut "Kulturelles Erbe" in den Bauleitplänen (F- und B-Plan) und den Planzeichnungen des F- und B-Plans sowie des noch ausstehenden Umweltberichtes hinzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Sämtliche baulichen Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. <p>Das im Vorentwurf festgesetzte SO 1 grenzt unmittelbar an die I-II-geschossigen Baudenkmale an. 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.</p> <p>In den o.g. Bauleitplänen ist in der Begründung und dem Umweltbericht der Belang Schutzgut kulturelles Erbe entsprechend aufzunehmen.</p> <p>5. Immissionsschutz</p> <p>Der zweiten textlichen Festsetzung des B-Plans kann entnommen werden, dass ein "der Klinik dienender Hubschrauberlandeplatz" zulässig ist. Dieser Hubschrauberlandeplatz ist kein Bestandteil der vorliegenden</p>	<p>Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der die Erweiterung der Klinik erst ermöglicht. Festgesetzt werden maximal vier Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 19 m für das sonstige Sondergebiet 1. 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 des Bebauungsplanes wird dadurch nicht berührt. Grundsätzlich besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Erweiterung einer Klinik, was bei der denkmalrechtlichen Beurteilung zu berücksichtigen ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung zum Hubschrauberlandeplatz wurde erstellt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>schalltechnischen Untersuchung, ist jedoch in dem Gutachten in der Form zu berücksichtigen, als dass auf diesen eingegangen wird.</p> <p>6. Wasserrecht Zur 38. FNP-Änderung werden keine Hinweise vorgetragen.</p> <p>Zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 80 wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bauleitplanung die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung als Teil der Erschließung des Plangebiets i.S.d.§ 30 Abs. 1 BauGB nachzuweisen ist. Dieses betrifft sowohl das Oberflächenwasser als auch das Schmutzwasser.</p> <p>Das Oberflächenentwässerungskonzept hat die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet in die öffentliche Vorflut darzustellen und den hierfür erforderlichen hydraulischen Nachweis zu erbringen. Dies umfasst die Ableitung des Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen, die Herstellung von ausreichenden bemessenen Gewässern im Gebiet sowie die Herstellung von Einleitungsstellen in öffentliche Gewässer. Das Konzept sollte möglichst frühzeitig erstellt werden, damit die hieraus gewonnenen Erkenntnisse zeitgerecht in die Planung einfließen können (z.B. Änderung der GRZ, Festsetzungen von Leitungsrechten, Flächen zur Rückhaltung ,u.ä.).</p> <p>Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann keine abschließende Stellungnahme der unteren Wasserbehörde abgegeben werden, da kein Oberflächenentwässerungskonzept vorliegt. Laut den Grundzügen der Planung wird ein entsprechendes Fachgutachten erarbeitet. Dieses ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Hinweise werden durch die Fachbehörden der Kreisverwaltung nicht vorgetragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und ein Oberflächenentwässerungskonzept zum nächsten Verfahrensschritt eingestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
 <p>Denkmalkartierung aus dem Adabweb</p>	

<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Postanschrift: Postfach 5433 26015 Oldenburg</p>	
<p>die Stadt Brake möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des St. Bernhard-Hospitals Brake schaffen. Hierfür soll der</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Flächennutzungsplan angepasst und für den Bereich des Krankenhauses erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt werden.</p> <p>Im Bebauungsplan sollen als Arten der baulichen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • zwei sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung "Klinik- und gesundheitsaffine Nutzungen" und • vier Urbane Gebiete (MU) festgesetzt werden. <p>Im Zuge der Klinikerweiterung ist außerdem eine Erweiterung und Neuordnung der Stellplätze vorgesehen. Hierfür sollen eine Stellplatzanlage auf dem Klinikgelände und zusätzliche Parkmöglichkeiten an einer öffentlichen Erschließungsstraße geschaffen werden.</p> <p>Wir nehmen zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Zu den Festsetzungen zum Einzelhandel</p> <p>Die Stadt Brake orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2016 von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten, 2018 teilfortgeschriebenen und vom Stadtrat beschlossenen "Einzelhandelskonzept für die Stadt Brake (Unterweser) (EHK 2016 und 2018)".</p> <p>Ein Einzelhandelskonzept ist die Basis für eine gezielte verträgliche und städtebaulichfunktionale Einzelhandelsentwicklung in einer Kommune. Es schafft Planungssicherheit für Politik, Verwaltung, Bürger und Investoren, wenn es konsequent umgesetzt wird. Erst die verlässliche Umsetzung macht ein Einzelhandelskonzept zu einem starken Instrument.</p> <p>Das Plangebiet ist im Sinne des EHK 2016 eine integrierte Lage in Wohn- und Mischgebieten. Laut Branchen- und Standortkonzept ist dort lediglich kleinflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig (vgl. EHK 2016, S. 72).</p> <p>Laut Rechtsprechung dürfen baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen "nicht unbestimmt" sein und müssen sich auf aus der Örtlichkeit abgeleiteten Sortimentslisten beziehen. Auch Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen sind nur rechtsicher zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beruhen (vgl. EHK 2016, S. 56).</p> <p>In den beiden SOs sollen die Nutzungen "Einzelhandel + Kiosk" sowie "medizinischer und klinikbezogener Facheinzelhandel" mit einer Verkaufsfläche von maximal 110 m² als zulässig festgesetzt werden. Zudem sollen der Gebietsversorgung dienende Einzelhandelseinrichtungen mit max. 50 m² Verkaufsfläche (z. B. Kiosk, Blumenladen) zulässig sein.</p> <p>Hierzu haben wir folgende Hinweise und Empfehlungen:</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die entsprechenden Sortimente aus der Braker Sortimentsliste ergänzt werden, um eine ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung zu erreichen. Die separate Aufzählung von „Einzelhandel + Kiosk“ wird gestrichen.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept ist bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, nicht zu beachten, 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. Weiterhin zulässig gemacht werden die im sonstigen Sondergebiet 3 vorhandenen Bestandsgeschäfte (Optiker und Hörakustiker, Apotheke). 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. Auch zusammen genommen verbleiben die zugelassen Sortimente unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. 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. Entsprechend des Einzelhandelskonzeptes, wird in den Festsetzungen zu den urbanen Gebieten</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> Die Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten sind unbestimmt und beziehen sich nicht auf die Sortimentsliste des EHK 2016. Wir empfehlen, in den beiden SOs Einzelhandel mit nur nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zuzulassen und die zulässigen Sortimente konkret zu benennen. Die vorgesehenen zulässigen maximalen Verkaufsflächengrößen sind nach unserer Einschätzung baugebietsbezogen und somit unzulässig. Wir empfehlen zu prüfen, ob sich diese Festsetzungen mit der Ergänzung "jeweils" in vorhabenbezogene Verkaufsflächenobergrenzen umwandeln lassen, die dann zulässig sein dürften. <p>Zum geplanten Ausschluss von Vergnügungsstätten Im Plangebiet sollen Vergnügungsstätten mit der Begründung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung ausgeschlossen werden (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, S. 2). Dies ist nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts grundsätzlich möglich (vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008 BN/9/08, Rn. 8). Nach unserer Einschätzung birgt ein solches einzelfallbezogenes Ausschließen von Vergnügungsstätten jedoch die Gefahr, wegen unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. Wir regen deshalb an, dass die Stadt Brake ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet. Ein solches Konzept dient, ähnlich wie ein "Einzelhandelskonzept", als Abwägungsgrundlage für eine bauleitplanerische Steuerung im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Es bildet die Basis für einheitliche und transparente Entscheidungen und erhöht die Rechtssicherheit der Begründungen.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.</p>		<p>ergänzt, dass dort lediglich kleinflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Brake strebt derzeit keine Aufstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes an. Da im Stadtgebiet noch ausreichend Räume vorhanden sind, in dem die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht geregelt ist, geht sie von der Rechtmäßigkeit des Ausschlusses an dieser Stelle aus.</p>
---	--	---

<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>		
<p>die Plangebiete der o.g. Bauleitplanungen liegen unmittelbar östlich der K 213, Kirchenstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt gemäß § 4 (2) NStrG der Stadt Brake. Die verkehrliche Anbindung an den überörtlichen Verkehr soll über die Anlegung einer neuen Stadtstraße „Planstraße“ an die K 213 „Kirchenstraße“ erfolgen. Die Belange des Landkreises Wesermarsch, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL) im Rahmen der</p>		

<p>technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 213 betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>1. Bisher liegen nur die Grundzüge der Planung und ein Erschließungskonzept des Ingenieurbüros IST, Schortens aus dem Februar 2024 vor. Mit Blick auf die Verkehrszahlen im Zuge der K 213, die Verteilung der Verkehre gemäß Anlage 9 und die Vorgaben der RASSt 06 ist die Prüfung der Einrichtung eines Linksabbiegestreifens erforderlich (Vermessung, Grenzfeststellung etc.)</p> <p>2. 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 RASSt 06 erforderlich. Grundsätzliche Bedenken gegen den geplanten Knotenpunkt bestehen zum jetzigen Zeitpunkt nicht, aber es sind zeitnah weitere Abstimmungen zwischen den Behörden zur Herstellung einer verkehrssicheren Einmündung erforderlich. Ich bitte um Vorlage aussagekräftiger Ausarbeitungen für diese Abstimmung.</p> <p>3. Die Festsetzung der Verkehrsfläche für die „Planstraße“ sollte in ausreichender Breite erfolgen und den Einmündungsbereich der Kreisstraße 213 zur planungsrechtlichen Absicherung erforderlicher Maßnahmen umfassen.</p> <p>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. Folgende Unterlagen sind für den Abschluss einer Vereinbarung erforderlich:</p>	<p>Gemäß der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüro IST, wäre ein Linksabbiegestreifen, bemessen an der nachgewiesenen Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes, nicht zwingend notwendig. Die RASSt 06 sieht grundsätzlich vor, dass gemäß den prognostizierten Verkehrsstärken des gesamten Stroms aus dem abgebogen 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. Eine Entscheidung der NLStBV – OL steht noch aus. Die Stadt Brake kann gemäß den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung davon ausgehen, dass auch ohne Linksabbiegespur keine unzumutbare Situation entsteht und die Planung durchführbar ist.</p> <p>Der Hinweis wird in der nachgelagerten Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Es wird auf oben stehende Abwägung zu 1. verwiesen. Die Stadt Brake geht nicht davon aus, dass eine Linksabbiegespur erforderlich ist.</p> <p>Der Hinweis wird in der nachgelagerten Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> • Erläuterungsbericht (planerische und straßenbauliche Beschreibung der Maßnahme) • Übersichtslageplan M 1:5000 • Lageplan M 1:250 mit Maßen und Querneigungen gemäß RAS 06 • Deckenhöhenplan • Querschnitt M 1: 50 • Schleppkurvennachweise • Kostenschätzung und Ablöseberechnung <p>Die Kosten der Maßnahme trägt die Stadt Brake. Nach erfolgter Abstimmung der Planung mit meiner Behörde über das Erfordernis eines Linksabiegestreifens im Zuge der K 213, ist die Planung einem Sicherheitsaudit gemäß RSAS 2019 durch einen zertifizierten Sicherheitsauditor zu unterziehen.</p> <p>Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind dem Landkreis Wesermarsch als Straßenbaulastträger gemäß § 35 Abs. 3 des NStrG die Mehrkosten für die Unterhaltung des Einmündungsbereiches der neu hinzukommenden Straße zu erstatten. Der Ablösungsbetrag für die erforderliche Mehrunterhaltung entspricht in etwa den Herstellungskosten der Maßnahme.</p> <p>4. Es gehen Emissionen vom Verkehr auf der K 213 aus, die auf das Plangebiet einwirken. Gemäß dem vorliegenden Schalltechnischen Gutachten, erstellt durch die I+B Akustik GmbH mit Datum vom 14.04.2024, werden Vorschläge zu textlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf gemacht.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass aus dem Nahbereich der o.g. Bauleitplanungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 213 keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des o.g. Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanungen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der rechtsverbindlichen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird in der nachgelagerten Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Betrachtung des auf das Plangebiet wirkenden Verkehrslärms war noch nicht Bestandteil des Gutachtens und wird bis zur Veröffentlichung durchgeführt.</p> <p>Der Hinweis wird aufgenommen.</p> <p>Eine schriftliche Benachrichtigung über Abwägungsergebnisses vor Veröffentlichung ist gesetzlich nicht vorgesehen.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p>
--	---

Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Nord Hammerbrookstr. 44 20097 Hamburg		
<p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt in ca. 100m Entfernung zur DB-Grundstücksgrenze.</p> <p>Bei dem o.g. Verfahren sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer o.g. Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass planfestgestellte Bahnanlagen nicht überplant wurden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden.</p>		Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.
Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH Arthur-Lückemeyer-Weg 2 26954 Nordenham		
<p>die im Planungsgebiet befindliche Haltestelle „Brake, Krankenhaus“ soll von drei Haltepositionen auf eine Halteposition zurückgebaut werden. Dies ist mit uns abgesprochen und so in Ordnung. Es handelte sich früher um eine Außenstelle des Gymnasiums und weiteren Schulbetrieb in diesem Bereich. Mit den Neubauten am Philosophenweg werden diese</p>		Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	<p>Räumlichkeiten in Nähe des Krankenhauses nicht mehr schulisch genutzt und entsprechend seltener von Bussen angefahren.</p> <p>Bitte beachten Sie bei der Gestaltung das geltende Haltestellenkonzept des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen (VBN).</p>		
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Postfach 51 01 53 30631 Hannover</p>			
	<p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver . Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>		<p>Die nebenstehenden Hinweise können im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt werden.</p>
<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p>			
	<p>wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV.</p>		

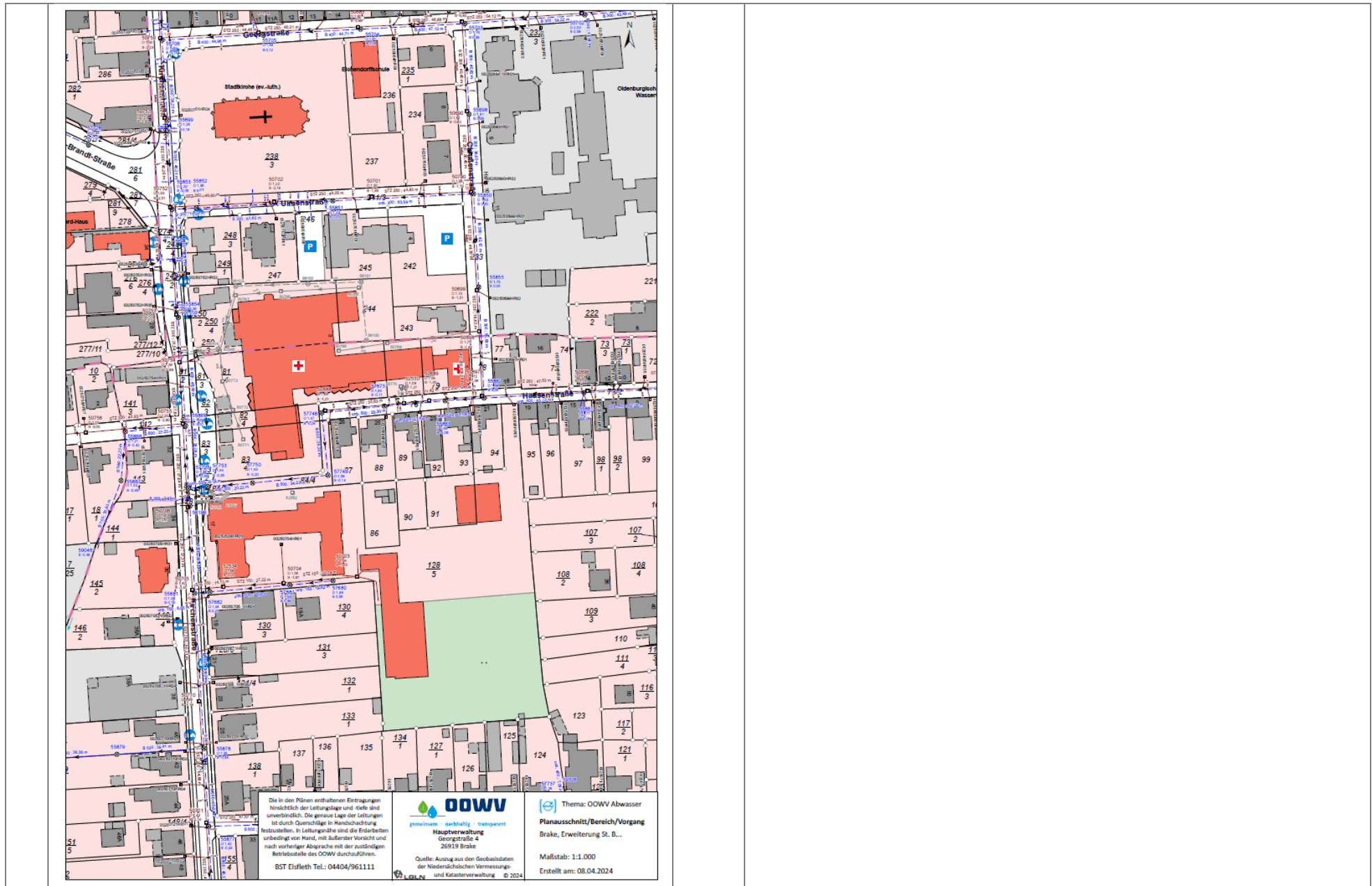
<p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versorgungssicherheit • Entsorgungssicherheit • Indirekteinleitung <p>Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.</p> <p>Versorgungssicherheit Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Brake durchgeführt werden. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u> Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1. Kunden mit einem hohen Trinkwasserbedarf haben frühzeitig die Versorgungsmöglichkeiten mit dem OOWV abzuklären. Zur Beurteilung durch den OOWV sind Auskünfte über den erwarteten monatlichen oder jährlichen Bedarf und den Spitzendurchfluss erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis ist in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Überwiegend handelt es sich um Hausanschlussleitungen bzw. im öffentlichen Straßenraum verlaufende Leitungen. Die zwischen dem Bestandsgebäude der Klinik und der ehemaligen Schule verlaufende Leitung wird in der aktuellen Projektplanung durch ein Gebäude überplant. Hier sind in der Genehmigungsplanung Abstimmungen mit dem OOWV erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise können im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Klinikbetreiber weitergeleitet.</p>
---	--

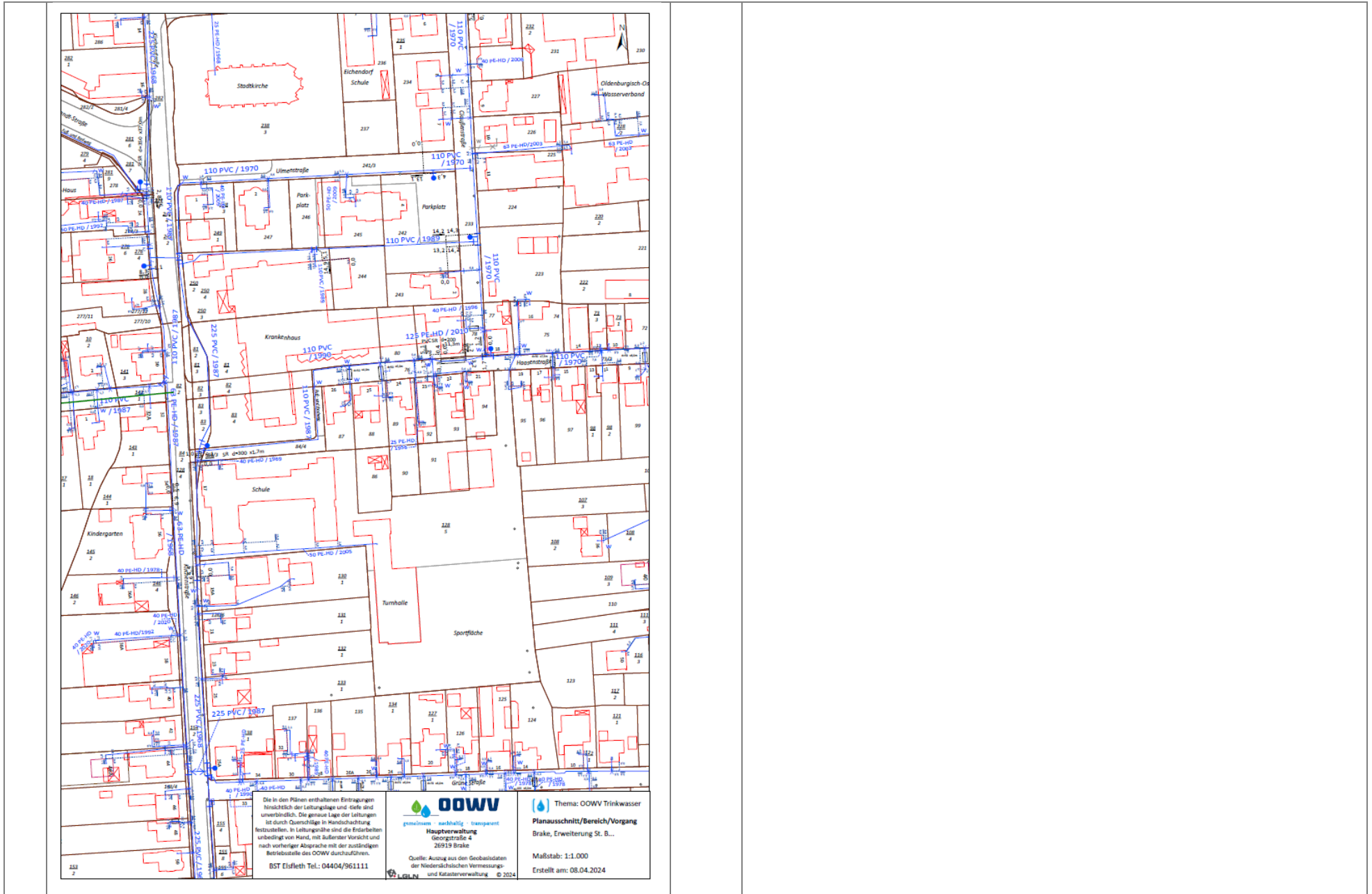
<p><u>Löschwasserversorgung</u> Im Hinblick auf den der Stadt Brake obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Es ist frühzeitig beim OOWV der rechnerisch mögliche Anteil leitungsgebundenen Löschwasser zu erfragen, der anderen Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu erreichen.</p> <p>Entsorgungssicherheit Im Zuge des Krankenhaus-Anbaus sind im Plangebiet Bauarbeiten durch den OOWV notwendig. Die Regen- sowie Schmutzwasserkanalisation wird angepasst. Die Ausführungsplanung des Krankenhauses ist deshalb vor Baubeginn mit dem OOWV abzustimmen. Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden. Bitte beachten Sie, dass die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse nur auf der Grundlage der ab dem 01.01.2023 gültigen Abwasserbeseitigungssatzung für die Stadt Brake durchgeführt werden können. Bitte beachten Sie, dass die Schutzstreifentrasse (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Bitte beachten Sie außerdem die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc.</p> <p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen „Vertrag über die Herstellung von Abwasserbeseitigungsanlagen“ abschließen.</p> <p><u>Schmutzwasser</u> Das Plangebiet ist für die Abwasserbeseitigung über die zentrale Kläranlage Brake erschlossen. Für das obige B – Plan Gebiet bestehen in den Straßen und Wegen des Stadtgebietes SW – Kanalanlagen des OOWV. Es</p>	<p>Der Hinweis wird auf Genehmigungsebene berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden an den Klinikbetreiber zur Berücksichtigung bei der Genehmigungs- und Ausführungsplanung weitergeleitet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>wird auf die Einleitbedingungen gemäß Satzung der Stadt Brake hingewiesen.</p> <p>Im Bereich der Kirchenstraße befindet sich ein Schmutzwasser-Freigefällekanal DN 250, an den angeschlossen werden kann. Die Anbindung kann in der Haltung zwischen Schacht-Nummer 50755 und 50705 erfolgen. Die Haltungen von Schacht Nr. 50703 bis Schacht Nr. 50705 auf dem Krankenhausgelände werden im Zuge einer OOWV-Baumaßnahme rückgebaut. Hier ist kein Anschluss möglich.</p> <p>Es wird auf die übersandten Bestandsunterlagen in der Anlage verwiesen.</p> <p>Indirekteinleitung <u>Grundsätzliches:</u> Die Anforderungen der für die Stadt Brake gültigen Satzung über die zentrale Abwasserbeseitigung sind einzuhalten. Entsprechend sind die auf der „Erweiterungsfläche des St. Bernhard-Hospitals“ anfallenden unterschiedlichen Schmutzwasserteilströme je nach Erfordernis separat vorzubehandeln (u.a. mittels Abscheider für Fette gemäß DIN EN 1825 i.V.m. der DIN 4040-100). Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf das Merkblatt DWAM 775 (Abwasser aus Krankenhäusern und anderen medizinischen Einrichtungen).</p> <p><u>Gastronomie:</u> Für die Gastronomiebereiche (u.a. Cafeteria, Bistro, Kantine) ist jeweils eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmenschacht erforderlich. Diese Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmenschacht gilt nur für den jeweiligen Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchen-/Verarbeitungsbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u> Im Bereich des neuen, geplanten Fuß- und Radweges der von der Haasenstraße auf das Krankenhausgelände führt, muss zwingend eine Schutzstreifenfrasse von 2,50 m ab Achse zu jeder Seite freigehalten werden. Im Zuge des Krankenhausneubaus wird der OOWV, vor Beginn der Bauarbeiten für den Anbau, einen neuen RW-Kanal über das Gelände verlegen, welcher sich später im Bereich des Fuß- und Radweges befindet.</p>		<p>Die Hinweise werden an den Klinikbetreiber zur Berücksichtigung bei der Genehmigungs- und Ausführungsplanung weitergeleitet.</p> <p>Die Hinweise werden an den Klinikbetreiber zur Berücksichtigung bei der Genehmigungs- und Ausführungsplanung weitergeleitet.</p> <p>Der Hinweis ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes machen eine Berücksichtigung grundsätzlich möglich.</p>
---	--	---

<p>Die vorhandenen Entwässerungsgräben sind nach Möglichkeit zu erhalten. Ein Graben hat ein höheres Retentionsvolumen als ein Kanalrohr. Durch den hohen Versiegelungsgrad schlagen wir vor, in das Oberflächenentwässerungskonzept einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986 aufzunehmen, um die Auswirkungen von Starkregenereignissen zu berücksichtigen.</p> <p><i>Hinweise nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung</i> Im Rahmen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung begrüßen wir alle städtebaulichen Maßnahmen, die auf eine Reduzierung der Versiegelung abzielen. Anregen möchten wir die Festsetzung von Gründächern auf Haupt- und Nebenanlagen sowie die wasserdurchlässige Bauweise von Nebenflächen (Zufahrten und Wege). Andere nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Maßnahmen reduzieren die Versiegelung, sind ein Baustein in der Klimafolgenanpassung und helfen die Folgen von Starkregen und Hitzewellen abzumindern. Zudem begrüßen wir das Verbot von Kies- und Schottergärten.</p> <p>Niederschlagswasser soll vor Ort versickern oder im Ausnahmefall direkt in ein offenes Gewässer eingeleitet werden. Die Anlage von RRB mit gedrosselter Einleitung in die vorhandenen Gräben trägt zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei, schützt vor Wärmeinseln und ist ein Element des Überflutungsschutzes.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p>	<p>Die vorhandenen Grabenabschnitte sollen grundsätzlich aufgrund ihrer Entwässerungsfunktion erhalten werden. Auch eine Verbreiterung der Gräben ist planungsrechtlich zulässig. Sollte dies aus baulichen Gründen jedoch erforderlich sein, ist auch eine Verrohrung zulässig. Die Auswirkungen auf die Entwässerungsfunktion ist in diesem Fall gesondert zu prüfen.</p> <p>Bei Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes wurde die Auswirkungen von Starkregenereignissen durch die ausreichende Dimensionierung des Rückhalteraumes berücksichtigt. Aufgrund der dafür notwendigen Konkretisierung der Planung ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986 erst auf Genehmigungsebene und nicht auf Ebene eines Angebotsbebauungsplanes möglich.</p> <p>Vorliegend handelt es sich überwiegend um eine Bestandsüberplanung sowie um die planungsrechtliche Vorbereitung einer Klinikerverweiterung. Die Klinikerverweiterung ist bereits durch umfangreiche Auflagen kostenintensiv und soll durch städtische Auflagen nicht weiter verteuert werden soll. Es gilt § 9 (2) NBauO, wonach nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.</p> <p>Die Entwässerung erfolgt gemäß dem ausgearbeiteten Entwässerungskonzept. Aufgrund des hohen nutzungsbedingten Versiegelungsgrades und der engen räumlichen Situation sind im Bereich der Klinik keine Versickerungen vor Ort oder die Anlage eines Regenrückhaltebeckens möglich. Die Entwässerung erfolgt über Kanäle. Bestehende Gräben werden erhalten. Die Planung trägt den aktuellen klimatischen Bedingungen und häufigeren Starkregenereignissen Rechnung. Das System ist so ausgelegt, dass es auch unter veränderten Umweltbedingungen zuverlässig funktioniert und den Anforderungen an eine moderne Oberflächenentwässerung gerecht wird.</p> <p>Der Hinweis kann bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Der Hinweis wird an den Klinikbetreiber zur Berücksichtigung weitergeleitet.</p>
---	--

<p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich.</p> <p>Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Jüchter unserer Betriebsstelle Elsfleth, Tel: 04404 961111 , vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>		<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--





<p>EWE NETZ GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg</p>		
<p>vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein.</p> <p>Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>		<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Überwiegend handelt es sich um Hausanschlussleitungen bzw. im öffentlichen Straßenraum verlaufende Leitungen. Die zwischen dem Bestandsgebäude der Klinik und der ehemaligen Schule verlaufende Leitung wird in der aktuellen Projektplanung durch ein Gebäude überplant. Hier sind in der Genehmigungsplanung Abstimmungen mit der EWE Netz GmbH erforderlich.</p>

<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p> <p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaefstkunden/service/leitungsplaene-abrufen</p>		
<p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Team Betrieb Bauleitplanung Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück</p>		
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus</p>		<p>Die nebenstehenden Hinweise sind in der Bauausführung zu berücksichtigen.</p>

<p>betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>		
--	--	--

Anregungen von Bürgern

Im Rahmen der Beteiligung wurden sechs Stellungnahmen von BürgerInnen vorgebracht.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>BürgerIn 1</p>	
<p>hiermit mache ich folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 80 geltend.</p> <p>1. Berechnung Schallschutzgutachten und Höhe Lärmschutzwand</p> <p>Die Berechnungen laut Gutachten zum Objekt Grüne Straße 20 sind falsch.</p> <p>Grundlage für die Berechnung im 1. OG ist eine Messhöhe von 4,80m. Die Tatsächliche Höhe der obersten-Fenster im 1 OG vom Boden ausgemessen sind 7,60m.</p> <p>Demnach würde die 4,5 m hohe Lärmschutzwand nicht ausreichen. Eine Rückfrage beim Ersteller des Schallschutzgutachtens hat dies bestätigt.</p> <p>2. Immissionen der Technischen Anlagen und Maschinen</p> <p>Grundsätzlich bin ich der Auffassung, dass der Errichter solcher Anlagen erst einmal seine eigenen TA Lärm Krankenhaus einhalten soll. Die Verlagerung der technischen Ausstattung wie Kühlung, Notstromaggregat etc. in den Bereich des Parkhauses halte ich schlichtweg für unzulässig. Erbauer will hier die Lärmschutzimmissionen für die Patienten möglichst geringhalten und verlagert die Anlagen einfach ans Ende der Bebauungsflächen, damit nur die Nachbarhäuser belastet werden. Fair und vernünftig wäre folgende Vorgehensweise.</p> <p>Berechnung des Punkts von dem alle Gebäude die weiteste Entfernung von den technischen Anlagen und Maschinen haben (Krankenhaushauptgebäude eingeschlossen). Einbau von leisen Anlagen. Einbau von Lärmfiltern etc.</p> <p>Die 24 Stunden Belastung durch die Kühlung in dieser Lautstärke wird nicht hingenommen.</p> <p>3. Abstandsregeln</p> <p>Der Bebauungsplan geht von völlig falschen Abstandsregeln aus bzw. es wurden keine berücksichtigt, außer dem rechtlich geforderten Mindestabstand von 3 Metern.</p> <p>Im Bereich des südlichen Parkhauses. Grenze zum Grundstück Grüne Straße 20 verläuft ein offener Entwässerungsgraben. Der Graben ist der Kategorie 3 bei Gewässern zuzuordnen. Dieser ist aktiv und verhinderte bis dato Überschwemmungen bei Starkregen. Der graben liegt auf dem Bereich des Grundstückes des Krankenhauses. Die Mitte des Grabens ist</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und das schalltechnische Gutachten entsprechend angepasst. Gemäß den Ergebnissen der Berechnungen müsste die Lärmschutzwand bei Errichtung eines Parkdecks unter den angenommenen Bedingungen eine Höhe von 4,5 m in Höhe von 1,5 oberhalb der Fahrbahnkante des Parkdecks betragen.</p> <p>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. Die Standorte der technischen Anlagen werden auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes nicht geregelt. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Grenzwerte durch die geplanten Anlagen nachzuweisen.</p> <p>Der Graben bzw. die Mulde liegt innerhalb eines Abstandes von 1 bis 3 m zur Grundstücksgrenze des Krankenhauses an der östlichen und südlichen Grenze der Plangebietes. Teilweise ist der Graben verrohrt. Der Graben wird zum Erhalt festgesetzt. Die Abstandsregelungen nach niedersächsischer Bauordnung werden eingehalten. Die im § 38 Wasserhaushaltsgesetz benannten Gewässerräumstreifen mit 5 m Breite beziehen sich auf den Außenbereich. Ein Abstand von mindestens 3 m zu den vorhandenen Grabenabschnitten wird mit der Baugrenze eingehalten. Dies ist aus Sicht der</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>ca.1 bis 2 Meter von der Grundstücksgrenze des Krankenhauses entfernt. Bei Gewässern der Klasse 3 gelten Abstandsregeln von 5 Metern ab Mitte Graben. D.h. wir sind hier bereits bei einer Abstandsregelung von mindestens 6 Metern von der Grundstücksgrenze für eine vorgeschriebene Errichtung einer Lärmschutzwand von mehr als 4,5 Metern (eher 6 Meter) mit entsprechender Verdichtung/Fundament.</p> <p>Die Erhaltung des alten Baumbestandes durch den Bebauungsplan halte ich für gut und zwingend notwendig. Allerdings wurden diese Bäume und die Freiflächen dafür nicht im Bebauungsplan berücksichtigt. Vielmehr schreibt das beauftragte Planungsbüro in den Grundzügen der Planung zum Bebauungsplan 80</p> <p>Zitat: „Die erforderliche Lärmschutzwand muss aufgrund der engen räumlichen Situation recht dicht an die Bäume gebaut werden „</p> <p>Ein Todesurteil für die zum Teil mehr als 100 Jahre alten Bäume. Aus meiner Sicht eine echte Fehleinschätzung</p> <p>Der Bebauungsplan schreibt hierzu folgende Anforderung bei Neuanpflanzungen. Unter Laufender Nummer 13: „Bei Neupflanzungen muss die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe mindestens 16 Quadratmeter betragen.“</p> <p>Das sind ca. 2 Meter Abstand vom Baum. In diesem Raum darf der Boden nicht verdichtet werden. Eine Lärmschutzwand erfordert eine enorme Verdichtung sowie ein tiefes Fundament. Für große Bäume gilt</p> <p>Hinsichtlich der Kronengröße werden Bäume von FLL (2015) in drei Klassen eingeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1. Ordnung (große Bäume) mit Wuchshöhen bis ca. 40 m und oberirdischem Raumbedarf bis über 4000 m³ , • 2. Ordnung (mittelgroße Bäume) mit Wuchshöhen bis ca. 20 m und oberirdischem Raumbedarf bis über 1500 m³ , • 3. Ordnung (kleine Bäume) mit Wuchshöhen über 10 (bis 15) m und oberirdischem Raumbedarf bis über 1000 m³ . 	<p>Stadt Brake in Verbindung mit § 38 (3) Satz 1 Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz für den Innenbereich zur Aufreinigung ausreichend.</p> <p>Die Stadt Brake hat sich in der Abwägung der Belange dazu entschieden die Bäume nicht zu erhalten. Dies würde die Nutzbarkeit des sonstigen Sondergebietes 2 stark begrenzen. Zwar handelt es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan. Dieser dient jedoch der Ermöglichung des Erweiterungsvorhabens der St. Bernhard Hospital gGmbH. Es ist absehbar, dass die Unterbringung dieser Nutzungen bei gleichzeitigem Erhalt der Bäume nicht möglich ist. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes 2 soll ein Parkdeck entstehen, dass die derzeit sehr angespannte Parksituation verbessert. Der Stellplatzbedarf der Klinik ist aufgrund des großen und ländlich geprägten Einzugsgebietes der Klinik hoch. Sowohl Patienten, Besucher als auch Mitarbeitende sind größtenteils auf den PKW angewiesen, um die Klinik zu erreichen. 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 sieht jedoch Neuanpflanzungen von Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünfläche vor.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Im betreffenden Gebiet sind Bäume bis 1. Ordnung vorhanden. Dementsprechend muss aber auch die durchwurzelbare Fläche größer sein. Eine fachliche Entscheidung ist mir nicht möglich. Der Sachverhalt sollte aber geprüft werden, da aus meiner Sicht hier mindestens 64qm² durchwurzelbare Fläche ab einer Baumhöhe von über 20 Meter zur Verfügung stehen müssen. Dies würde ein weiterer Abstand von jedem Baum dieser Größe zur Lärmschutzwand von 4 Metern bedeuten.</p> <p>Ich stelle fest, dass sich hieraus ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 10 Meter ergibt; sollte sich ergeben, dass auch bei großen Bäumen 4 Meter Abstand ausreichend sind.</p> <p>Der Abstand ergibt sich aus dem Umstand, dass die Bäume 5 bis 6 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt stehen. Bei den Großen Bäumen über 20 Meter halte 2 Meter für unzureichend, um ein Überleben der Bäume zu gewährleisten.</p> <p>4. Schutzwürdigkeit der Bäume und des Entwässerungsgrabens</p> <p>Die betreffenden Bäume entlang des Grundstücks zur Lange Straße und zur Grüne Straße hin wirken sich positiv auf das Stadtklima aus. Hier ist nicht nur die CO² Bindung zu nennen, sondern auch Schatten und Kühlungseffekte sowie die Aufnahme von Wasser.</p> <p>Hinzu kommt der Lebensraum für bedrohte Arten: In Bezug auf den Baumbestand handelt es sich um Eulen und Fledermäuse sowie einer Vielzahl von Bienen und ganz wichtig Hummeln. Insoweit ist für mich die Abholzung dieses Biotops undenkbar. In diesem Falle würde ich eine juristische Auseinandersetzung 100% einkalkulieren.</p> <p>5. Zufahrten Feuerwehr</p> <p>Die Frage des Erfordernisses einer Feuerwehzufahrt zum hinteren Teil des zukünftigen Parkhauses oder Gebäudes muss ich hier ebenfalls anbringen. Mit den oben geforderten Mindestabständen zum schutzwürdigen Baumbestand wäre eine solche Zufahrt möglich; nicht aber bei einem aktuellem Grenzabstand von 3 Meter bis zur Lärmschutzwand.</p> <p>6. Bebauungszahl 1,0 für Parkflächen</p>	<p>Es wird auf die vorstehende Abwägung verwiesen.</p> <p>Vorliegend handelt es sich um ein Angebotsbebauungsplan. Es wird weder festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 2 ein Parkdeck errichtet wird, noch wo genau es steht. Die Sicherstellung des Brandschutzes und der Feuerwehzufahrt sind in der Genehmigungsplanung des konkreten Bauantrages mit den zuständigen Behörden abzustimmen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Der Bebauungsplan sollte eine übermäßige Bodenversiegelung verhindern. Insoweit sollte hier auch die Bebauungszahl 0,8 Anwendung finden.</p> <p>Zusammenfassung Punkte 1-6 Insgesamt begrüße ich die Erhaltung des Biotops entlang der Wassergräben parallel der Grünen Straße und Lange Straße. Die festzulegenden Abstandsflächen sollten aber ein Überleben der Bäume möglich machen. Ein gängiger Ansatz bei bereits vorhandenen Bäumen ist folgende Berechnung: Kronenumfang mal 0,75 !.</p> <p>7. Der Ausweis als urbanes Gebiet widerspreche ich vehement Im Vordergrund steht der Schutz der Mitarbeiter, Patienten und Besucher des Krankenhauses sowie der Bewohner der Häuser im urbanen Gebiet. Nach § 6a Abs.1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht (wie bei Mischgebieten) gleichgewichtig ausfallen. Das heißt beispielsweise, dass in einem MU auch gewerbliche Nutzungen gegenüber Wohnnutzungen dominieren dürfen. In Abs. 2 des § 6a wird näher definiert, was unter zulässigen Gewerbebetrieben zu verstehen ist. Danach sind im MU zulässig: Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, gastronomische Einrichtungen, Beherbergungsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe. Ausnahmsweise können auch Formen von Vergnügungsstätten und Tankstellen in einem MU zugelassen werden. Zu beachten ist allerdings bei allen Ansiedlungen, dass das Wohnen nicht wesentlich gestört werden darf.</p> <p>Ob ein Gewerbebetrieb das Wohnen wesentlich stört oder nicht, hängt vor allem von seinen Lärmemissionen ab. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der MU-Einführung in die BauNVO die Technische Anleitung (TA) Lärm so angepasst, dass in Urbanen Gebieten tagsüber ein Immissionsrichtwert von 63 dB(A) gilt, im Vergleich zu 60 dB(A) in Kern- und Mischgebieten. Nachts gilt ebenso wie in Kern- und Mischgebieten ein Richtwert von 45 dB(A). Somit ist tagsüber gegenüber Misch- oder Kerngebieten eine höhere Lärmbelastung möglich. Für die Nachtzeit von 22:00</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund der engen städtebaulichen Situation und dem notwendigen Stellplatzbedarf für die Erweiterung des Klinikums von hohem öffentlichen Interesse, sieht die Stadt Brake die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 für Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als verträglich an.</p> <p>Es wird auf die vorstehende Abwägung zum Thema Bäume verwiesen.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>bis 06:00 Uhr gelten allerdings die aus Misch- und Kerngebieten bekannten 45 dB(A) – hier wäre aus gewerblicher Sicht eine Heraufsetzung der Richtwerte wünschenswert gewesen.</p> <p>Für Planer und Investoren ebenfalls von Bedeutung ist, dass in einem MU eine höhere Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung zulässig ist. So werden in § 17 BauNVO für Urbane Gebiete eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 3,0 als zulassungsfähig festgesetzt. Die erhöhte zulässige Dichte im MU entspricht, das Zeigen fachliche Bewertungen, der Dichte gründerzeitlicher Wohnquartiere, die in vielen Städten auch heute noch bzw. wieder bei den Bürger*innen und auch der Wirtschaft als städtebaulich interessant empfunden werden.</p> <p>Konkret bedeutet das auf Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl wird die maximale Möglichkeit des urbanen Gebietes gar nicht ausgenutzt. Ein urbanes Gebiet wäre hier gar nicht nötig. Könnte nun die mögliche Nutzung bzw. Ansiedlung von Gewerbe im Vordergrund stehen.</p> <p>Dies widerspricht aber dem Ziel der Stadtplaner die Innenstadt mit Fußgängerzone wie zum Leben zu erwecken. Betriebe, Restaurants, klein Gewerbe in diesem Bereich könnten ohne weiteres aus der Fußgängerzone herausgehen und sich direkt am Krankenhaus ansiedeln. Das wäre kontraproduktiv. Hierzu finde ich nicht mal eine Bemerkung in den Unterlagen.</p> <p>Eine Abwägung der Schutzwürdigen Interessen sehe ich hier gar nicht. Insbesondere dem Schutz des Patienten vor Lärm, dem des Eigentümers eines Wohngebäudes vor Lärm etc. . Ein urbanes Gebiet würde zu noch mehr Verkehrsbelastungen und Lärm führen und dass bei einem Krankenhaus, welches die eigenen Lärmregeln missachtet bzw. nicht einhalten kann. Hier steht das Wohl der Mitarbeiter, Patienten und Hauseigentümmern über der Notwendigkeit ein urbanes Gebiet auszuweisen. Die 3dB mehr bei dem Immissionsrichtwert tagsüber sind eine Menge. Für das menschliche Ohr sprechen wir von einer Verdopplung des Lärms.</p> <p>Das ist so nicht hinnehmbar. Es ist nicht ersichtlich warum hier das normale WA nicht ausgewiesen werden kann.</p>	<p>Bei den in § 17 BauNVO genannten Werten zum Maß der baulichen Nutzung handelt es sich um Orientierungswerte für Obergrenzen, das heißt empfohlene Maximalwerte. Vorliegend erfolgt die Ausweisung aufgrund der bestehenden Gemengelage. Bei der Klinik handelt es sich um einen Sonderstandort im Stadtgebiet. Tatsächlich hat er durch die frequentierte Klinik mit den damit verbundenen BesucherInnen und Mitarbeitenden eine gewisse Zentralität. Bei der Begründung handelte es sich zum Vorentwurf um Grundzüge der Planung, die zur zweiten Auslegung weiterer ausgearbeitet werden. Darin wird auch ausgeführt, warum hier die Ausweisung eines urbanen Gebietes erfolgt. Gewählt wurde das urbane Gebiet als Übergang zwischen dem Sondergebiet Klinik und der Wohnbebauung. Die Wahl des urbanen Gebietes obliegt hier der Planungshoheit der Stadt. 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. In der Nachbarschaft der Klinik ist beispielsweise die Ansiedlung sozialer Beratungsstellen sinnvoll. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist aus Sicht der Stadt Brake</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>8. Verkehrsgutachten</p> <p>Das Verkehrsgutachten hat folgende Punkte nicht beachtet.</p> <ol style="list-style-type: none"> Besondere Gefahr für Kinder 6-10 Jahre für die dieser Weg der Schulweg ist. Weitere Zunahme des Verkehrs durch neuen Kindergarten sowie Neubau von Mehrfamilienhäusern gemäß Bebauungsplan 37 Einbeziehung der Grundschule in das Gutachten des Knotenpunktes neue Straße Krankenhaus <p>Ich denke das Verkehrsgutachten hat nicht mal im Ansatz die Auswirkungen des Vollzuges des Bebauungsplanes Lange Straße mit in die Berechnungen genommen. Zudem fehlt mir insbesondere der Schutz der Grundschüler, die plötzlich einer weiteren vielbefahren Kreuzung ausgesetzt werden und zudem noch aktivem Notfallverkehr mit Signal. Hier die Krankenhauszufahrt für Krankenwagen und Notarzt.</p> <p>Ergebnis: Ich bin für eine abgespeckte Version des Bebauungsplanes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Urbane Gebiete bleiben wie bisher allgemeine Wohngebiete (auch hier ist Gewerbe Büro möglich). Schutz vor Lärm steht hier im Vordergrund Abstandsflächen möglichst groß ziehen zum Schutz der Bevölkerung, Tiere und Umwelt Klare Weisung an den Krankenhausneubau den eigenen Lärm mindern um die eigene TA Lärm einzuhalten bevor ein urbanes Gebiet kommt. 	<p>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 entsprechen dem Einzelhandelsentwicklungskonzept. Damit ist sichergestellt, dass es keine Schädigung der Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt gibt. Bisher ist das Plangebiet unbepannter 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.</p> <p>Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg als Straßenbaulastträger hat keine Bedenken oder weitere Begutachtung bezüglich der genannten Punkte gefordert. Die Verkehre des Kindergartens, der Grundschule sowie der neuen Mehrparteienhäuser erfolgen über die Einmündungen der Kirchenstraße in die Rosenstraße sowie die Wilhelmstraße. Diese liegen nördlich und südlich des geplanten Knotenpunktes, sodass der Abschnitt der Kirchenstraße im Bereich des Knotenpunktes aus Sicht der Stadt durch die Verkehre nur geringfügig belastet wird. Die möglichen Verkehre der Grundschule auf diesem Abschnitt wurden zudem bereits berücksichtigt. Die Knotenpunktzahlungen erfolgten am 30.11.2023. Die Grundschule ist seit 30.10 im Betrieb. Sollte sich verkehrlich Engpässe ergeben, kann die Stadt durch Regelungen zur Verkehrslenkungen (Einbahnstraßen, Auflagen für Schulbusverkehre) steuernd tätig werden.</p> <p>Es wird auf vorstehende Abwägung verwiesen.</p> <p>Es wird auf die vorstehende Abwägung verwiesen.</p> <p>Im Rahmen der Baugenehmigung müssen die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden. Die I+B Akustik GmbH hat auf Grundlage der Verkehrsdaten und der geplanten Kliniknutzungen eine schalltechnische</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> Zu Feinstaubimmissionen oder Lichtimmissionen finde ich aktuell gar nichts. 	<p>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.</p> <p>Die technischen Abluftanlagen der Klinik müssen die Schutzwürdigkeit der Umgebung zu beachten und die entsprechenden Werte einhalten. Gemäß der EBB Ingenieurgesellschaft mbH* 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 würde 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-armen 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.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
	<p><i>* 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</i></p> <p>Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet 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.</p>
<p>BürgerIn 2 und 3</p>	
<p>hiermit möchten wir, Eheleute XXX unsere Bedenken zu dem derzeitigen Bebauungsplan Nr. 80 mitteilen.</p> <p>Unser zuhause ist in der Kirchenstraße 19a und grenzt an dem zukünftig geplanten Parkhaus des St. Bernhards Hospital und dem neuen Haupteingang.</p> <p>Wir haben große Bedenken, wegen dem neuen Parkhaus, das mit einer offenen Seite zu unserem Grundstück gerichtet sein soll. Die Vorstellung, das ständiges Knallen der Autotüren und die Motorengeräusche und der Lichteinfluss der Scheinwerfer (da das Parkhaus 24 Stunden geöffnet haben soll) uns täglich belästigen soll, ist für uns unzumutbar.</p> <p>Zudem haben wir Sorge in wie fern tieffrequente Geräusche durch die Technische Zentrale zwischen Parkhaus und unserem Garten entstehen wird.</p> <p>Zudem ist die Vorstellung, dass durch die Erhöhung des Parkhauses und die Nähe zu unserem Grundstück jeder Braker und Besucher des Parkhauses freie Einsicht auf unser Privat leben hat, sehr belastend.</p> <p>Wir bitten, die Seite des Parkhauses das zu unserem Grundstück gerichtet ist nicht offen zu bauen. Zudem möchten wir eine Lärmschutz- /Sichtschutzwand, an der Seite zum Parkhaus und zur Seite der neu geplanten Zufahrtsstraße die entlang unseres Grundstücks gebaut werden soll.</p> <p>Für das neue Gebäude möchten wir zudem, dass die Fenster die für Patienten zur Verfügung stehen keine durchgehende freie Sicht auf unserem</p>	<p>Vorliegend handelt es sich um ein Angebotsbebauungsplan. Die Errichtung eines Parkdecks wird im Bebauungsplan zugelassen, jedoch nicht verpflichtend und in seiner Ausgestaltung festgesetzt. In der schalltechnischen Beurteilung die Möglichkeit der Errichtung geprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter den angesetzten Annahmen zur Gebäudestellung und -Nutzung keine Schallschutzwand zum Grundstück der EinwenderInnen erforderlich ist. Diese Prüfung dient lediglich der Prüfung der Vollziehbarkeit der planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan. Die unter diesen Annahmen erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Auf Genehmigungsebene ist nachzuweisen, dass das konkret geplante Parkdeck die gesetzlichen Schutzansprüche einhält. Dies gilt auch für Lichtimmissionen. Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet 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. Gehen Lichtimmissionen auf von Privaten betriebenen</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Grundstück haben. Eine Sichtschutzfolie bzw. Milchglasfenster wären unser Vorschlag.</p> <p>Wir freuen uns für die Stadt Brake, dass so ein modernes schönes neues Krankenhaus entstehen soll, wir hoffen, dass es nicht zu unserem Nachteil geschieht und uns in unserer Lebensqualität einschränkt.</p> <p>Wir bitten in die Pläne mit einbezogen zu werden und das unsere bedenken und Vorschläge gehört werden.</p>	<p>Beleuchtungsanlagen können im Streitfall Abwehransprüche gegen nachbarrechtliche Immissionen nach §§ 906, 1004 BGB geltend gemacht werden.</p> <p>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, so dass 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. Ein Einzelfall, in dem ein Gericht eine unzumutbare Beeinträchtigung feststellte, war als der Nachbar einen Balkon nur einen Meter vor dem Schlafzimmerfenster baute. Im vorliegenden Fall ist auch die Bestandssituation zu berücksichtigen. Das Gebäude Kirchenstraße 19A wurde in die Bestandssituation der benachbarten ehemaligen Schule gebaut, von der bereits jetzt eine Einsehbarkeit Dritter auf das Grundstück möglich ist. Die Stadt Brake geht in der Gesamtbetrachtung davon aus, dass durch den Bebauungsplan das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot gewahrt ist.</p> <p>Eine Festsetzung von Sichtschutzfenstern ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich. Die EinwenderInnen und der Klinikbetreiber können darüber hinaus privatrechtliche Vereinbarungen über Sichtschutzmaßnahmen treffen.</p>
BürgerIn 4	
<p>hiermit legen wir einen grundsätzlichen Einspruch gegen die Neubaumaßnahmen vom Braker Krankenhaus ein, da wir als Bewohner mit direkt angrenzendem Grundstück, nicht über bauliche Maßnahmen informiert wurden.</p> <p>Die Aussage das Anwohner vorab durch Präsentationen oder ähnliches informiert werden, ist in keiner Art und Weise erfolgt.</p>	<p>Gegenständlich ist das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 80, das nach den Maßgaben des Baugesetzbuches durchgeführt wird. Am 12.03 wurde der Vorentwurf in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Infrastruktur erläutert. Zudem gab es am 04.04 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB eine Bürgerinformationsveranstaltung der Stadt.</p> <p>Eventuelle Zusagen des Klinikbetreibers über zusätzliche Informationen zum Vorhaben liegen außerhalb des Einflusses der Stadt Brake.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
BürgerIn 5	
<p>wir zeigen die anwaltliche Vertretung von Frau xxx Grüne Straße 24, 26919 Brake an und verweisen auf anliegende Vollmachtsurkunde. Zu den oben näher genannten Vorhaben liegt die Bekanntmachung und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vor.</p> <p>Unsere Mandantin ist unmittelbar Betroffene von dem geplanten Vorhaben. Sie ist Eigentümerin des Grundstückes Grüne Straße 24 in Brake. Das Grundstück grenzt unmittelbar an die zukünftige "ausgelagerte" Technik mit den zu errichtenden Ventilatoren an. Einwendungen werden dazu erhoben, da die zu errichtende Schallschutzwand nicht mehr bis an die Grundstücksgrenze des Grundstückes der Mandantin weitergeführt wird, sondern am Ende des zu errichtenden Parkhauses endet.</p> <p>Schallemissionen werden daher sowohl von dem offensichtlich offen gestalteten Parkhaus als auch von den Ventilatoren befürchtet, ferner auch für den auf diesem Grundstücksteil geplanten Lkw-Verkehr. Es ist für Frau Terzi als Grundstückseigentümerin zurzeit nicht nachvollziehbar, warum die Schallschutzwand nicht weiter geführt wird und damit auch das Grundstück der Mandantin umfasst ist.</p> <p>Die Mandantin befürchtet aufgrund der zusätzlichen Belastung auch eine deutliche Beschränkung des Wertes ihres eigenen Grundstückes durch die veränderte Situation.</p>	<p>Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. In diesem Rahmen muss geprüft werden, ob die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen realisierbar sind. Zu diesem Zweck wurde die I+B Akustik GmbH beauftragt eine mögliche (und zu dem Zeitpunkt vorgesehene) Realisierung des Bebauungsplanes schalltechnisch zu beurteilen. Aufgrund der Eingangsparameter zur angenommenen Gebäudestellung und möglichen technischen Anlagen wurden die Berechnungen durchgeführt. Im Ergebnis kommt es unter diesen Annahmen nicht zu Überschreitungen der Grenzwerte gem. TA-Lärm am Immissionsort 15 (Grüne Straße 24), sodass dort keine Schallschutzwand notwendig ist. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes wurden die gemäß Gutachten erforderlichen Schallschutzwände festgesetzt. In der Genehmigungsplanung ist auf Grundlage der konkreten Gebäudestellungen und vorgesehenen technischen Anlagen erneut eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen. Hier können weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.</p> <p>Gemäß dem Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 kommt eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen ist. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten. Durch entsprechende Fachgutachten wird im Rahmen der Genehmigung nachgewiesen, dass die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden. Die Auffassung des Petitionsausschusses des Bundestages wird auch durch einen Beschluss des BVerwG vom 09.02.1995 bekräftigt. Demnach sind „die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an.“ Bei subjektiver Betrachtungsweise spielt das persönliche Empfinden des Einzelnen eine Rolle. Dies ist jedoch kein Belang der in die</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Diese Einwendungen tragen wir für die Mandantin vor und machen diese geltend, auch, um etwaiger Präklusion für ein zukünftiges Normenkontrollverfahren vorzubeugen.</p> <p>Soweit die Mandantin als Grundstückseigentümerin betroffen ist, überzeugen auch die Ausführungen im Schalltechnischen Gutachten nicht, da nach hiesiger Auffassung die Grundstückssituation der Mandantin von den Ausführungen des Gutachtens nicht umfasst ist. Hiesiger Auffassung nach ist es jedenfalls auch nicht ausgeschlossen, dass sich bei der offenen Bauweise des geplanten Parkhauses von dort Lärmemissionen verbreiten, an deren Gebäudeseite keine Schallschutzmauer vorhanden ist. Die jetzige Planung- soweit ersichtlich -lässt geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Schallemissionen bezogen auf das Grundstück der Mandantin vermissen, wobei nach hiesigem Verständnis sich die Feststellungen des Schallgutachtens auch "nur" auf das Wohngebäude der Mandantin, nicht aber auf das Grundstück/Grundstücksgrenze bezieht. Mit anderen Worten:</p> <p>Für die Bemessung etwaiger Grenzwerte sind die Lärmbelastigungen auch an der Grundstücksgrenze mit einzubeziehen, da es der Mandantin natürlich auch zukünftig ermöglicht werden muss, ihren Garten zu nutzen.</p>	<p>Bauleitplanung einzustellen wäre. Die Nutzungen der Grundstücke in der Nachbarschaft werden durch die vorliegende Planung weder rechtlich noch tatsächlich beeinträchtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Bestandsgebäude Grüne Straße 24 wurde im Gutachten als Immissionspunkt 15 im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss berücksichtigt. Die schalltechnische Beurteilung erfolgte nach den Regeln der 16. BImSchV. Demnach kommt es unter den angesetzten Annahmen nicht zu Überschreitungen der Grenzwerte gem. TA-Lärm am Gebäude der Mandantin. Der vorliegende Bebauungsplan legt weder die Lage noch die Gestaltung des Parkdecks fest. In der Genehmigungsplanung ist auf Grundlage der konkreten Gebäudestellungen und vorgesehen technischen Anlagen erneut eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen. Hier können weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.</p> <p>Die schalltechnische Beurteilung erfolgte nach den gesetzlichen Vorgaben. Gemäß TA-Lärm, Ziffer A.1.3. ist der maßgebliche Immissionsort zur Beurteilung von Schallimmissionen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des (geöffneten) Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Diese wurden im Gutachten angesetzt. Nach ständiger Rechtsprechung sind auch Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen am Gebäude in die Abwägung einzubeziehen, für denen der Schutzanspruch in der Tageszeit heranzuziehen ist. Durch die Planstraße, die öffentlich gewidmet werden soll, erfolgte zusätzlich noch die Untersuchung nach 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Diese ergibt eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an allen Immissionsorten, sodass das Grundstück Grüne Straße 24 auch bis zu den Grundstücksgrenzen keine Überschreitungen zu befürchten hat. Am Wohnhaus selbst beträgt die Unterschreitung 18 dB (s. Tabelle 6 im Gutachten), sodass eine zusätzliche Untersuchung hier nicht erforderlich ist.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Und schließlich weisen wir darauf hin, dass ohnehin (auch nach den Ausführungen des Gutachtens) auch bei der konkreten Ausgestaltung der Ventilatoren der Schallemission Rechnung zu tragen sein wird. Dazu stellt sich die Frage, warum die Ventilatoren so dicht an die Bebauung geplant sind, anstatt sie im rückwärtigen Bereich und damit weiter entfernt von der Wohnbebauung zu installieren.</p> <p>Es bleibt vorbehalten, die Ausführungen noch weiter zu ergänzen.</p>	<p>Wie oben beschrieben, handelt es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan, der die Lage der technischen Anlagen nicht bestimmt. In der Genehmigungsplanung ist auf Grundlage der konkreten Gebäudestellungen und vorgesehenen technischen Anlagen erneut eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen, sofern diese von den Annahmen des Gutachtens abweicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
BürgerIn 6	
<p>zum Bebauungsplan haben wir noch folgende Anmerkungen. Unser Grundstück Haasenstraße 22 grenzt im Süden an den ehemaligen Schulhof, genau wie alle anderen Grundstücke in der westlichen Haasenstr. Der der Garten genau gegenüber dem neuen Parkhaus liegt, beantragen wir eine Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 4,50 m. Begründung: Der Lärm, der vom Parkhaus und von dem zu- und abfließenden Verkehr der neuen Straße ausgeht, würde uns zu sehr stören und belasten. Vor allen Dingen dann, wenn noch eine 3. Etage dazu kommt, wie Herr Penner nicht ausgeschlossen hat. Wir hoffen auf Berücksichtigung bei den Planungen und bitten um eine Rückmeldung Ihrerseits.</p>	<p>Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. In diesem Rahmen muss geprüft werden, ob die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen realisierbar sind. Zu diesem Zweck wurde die I+B Akustik GmbH beauftragt eine mögliche (und zu dem Zeitpunkt vorgesehene) Realisierung des Bebauungsplanes schalltechnisch zu beurteilen. Aufgrund der Eingangsparameter zur angenommenen Gebäudestellung und möglichen technischen Anlagen wurden die Berechnungen durchgeführt. Im Ergebnis kommt es unter diesen Annahmen nicht zu Überschreitungen der Grenzwerte gem. TA-Lärm an dem Immissionsort der Haasenstraße, sodass dort keine Schallschutzmauer notwendig ist. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes wurden die gemäß Gutachten erforderlichen Schallschutzwände festgesetzt. In der Genehmigungsplanung ist auf Grundlage der konkreten Gebäudestellungen und vorgesehenen technischen Anlagen erneut eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen. Hier können weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.</p>
BürgerIn 7	
<p>Die Anwohner der Grünen Straße und eine Anwohnerin der Kirchenstraße waren am 29.05.2024 bei einer Informationsveranstaltung des Krankenhauses. Dort wurden die Pläne nochmals vorgestellt und diskutiert.</p> <p>Die einhellige Meinung aller Anwohner der grünen Straße richtet sich auf den Erhalt der Bäume. Diese wird vom Krankenhaus abgelehnt, wenn der Platz nicht reicht, um das große Parkhaus zu bauen. Herr Penner machte klar das er bzgl. des Parkhauses nur geringe Kompromisse eingeht. Sollte der Platz für das geplante Parkhaus nicht reichen werden Sie die Bäume fällen und eine Ersatzbepflanzung woanders angepflanzt. Dies halte ich</p>	<p>Die Stadt Brake hat sich in der Abwägung der Belange dazu entschieden die Bäume nicht zu erhalten. Dies würde die Nutzbarkeit des sonstigen Sondergebietes 2 stark begrenzen. Zwar handelt es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan. Dieser dient jedoch der Ermöglichung des Erweiterungsvorhabens der St. Bernhard Hospital gGmbH. Es ist absehbar, dass die Unterbringung dieser Nutzungen bei gleichzeitigem Erhalt der Bäume nicht möglich ist. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes 2 soll ein Parkdeck entstehen, dass die derzeit sehr angespannte Parksituation verbessert. Der Stellplatzbedarf der Klinik ist aufgrund des großen und ländlich geprägten Einzugsgebietes der Klinik hoch. Sowohl</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>für nicht akzeptabel. Eine Ersatzpflanzung wird von uns abgelehnt. Wir und insbesondere ich werden alles Erdenkliche tun (bis zum Baustopp) um die Bäume zu schützen. D.h. sollten die Bäume bereits im Bebauungsplan als geschützt eingezeichnet sein und dementsprechend das bebaubare Gebiet erst nach den Bäumen beginnen. Ich persönlich werde alle meine rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen, um einen Erhalt der Bäume zu garantieren. Der Form halber möchte ich mitteilen, dass wir zur Zeit eine hohe Population von Lurchen im Bebauungsgebiet Wiese haben, die stark geschützt sind und nicht umgesiedelt werden dürfen. Fotos liegen vor.</p>	<p>Patienten, Besucher als auch Mitarbeitende sind größtenteils auf den PKW angewiesen, um die Klinik zu erreichen. 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 sieht jedoch Neuanpflanzungen von Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünfläche vor.</p> <p>An der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes beim geplanten sonstigen Sondergebiet 2 befindet sich eine Entwässerungsmulde, die zum Teil verrohrt ist und nicht dauerhaft Wasser führt. Die Entwässerungsmulde bietet keinen Lebensraum für Lurche, da sie nur bei Starkregenereignissen zeitweilig Wasser führt. Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme in Bezug auf Lurche ebenfalls keinen Hinweis gegeben.</p>