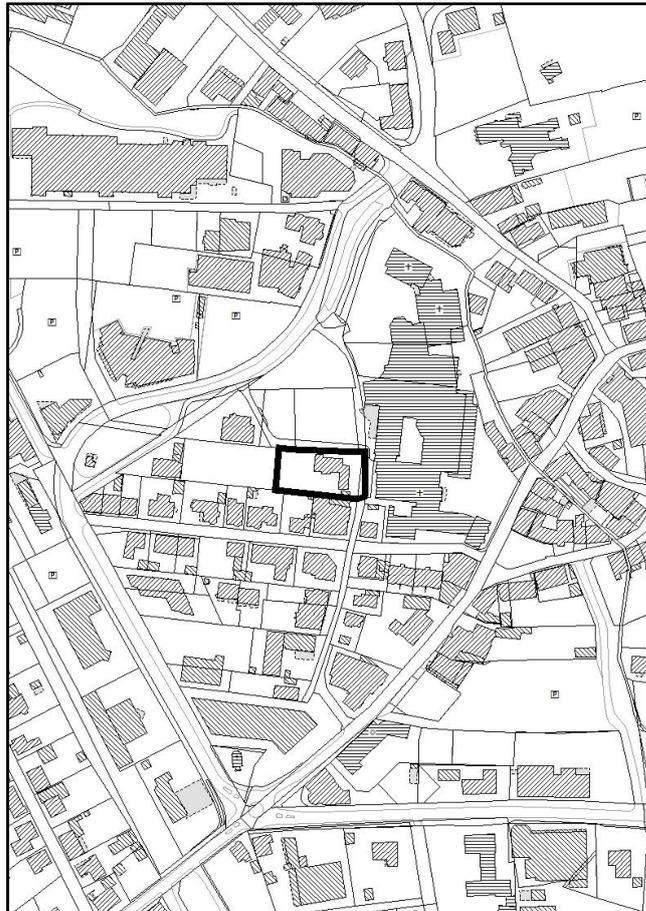


# BEGRÜNDUNG

## zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Krankenhaus“ der Stadt Damme



Stadt Damme, Planungsamt

## Inhaltsübersicht

1.	Vorbemerkung	Seite 3
1.1	Rechtsgrundlagen	Seite 3
1.2	Planunterlage	Seite 3
2.	Planungsanlass und Aufstellungserfordernis	Seite 3
3.	Abgrenzung des Plangebietes	Seite 6
4.	Örtliche Situation	Seite 6
5.	Erschließung	Seite 6
6.	Planungsvorgaben	Seite 6
6.1	Raumordnung	Seite 6
6.2	Flächennutzungsplanung	Seite 7
6.3	Bebauungsplanung	Seite 7
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung und Abwägung der Belange	Seite 7
7.1	Belange des Immissionsschutzes	Seite 7
7.2	Belange des Umweltschutzes	Seite 10
7.3	Sonstige Belange	Seite 12
8.	Planinhalte und Festsetzungen	Seite 12
8.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 12
8.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 13
8.3	Überbaubare Flächen	Seite 13
8.4	Verkehrsflächen	Seite 13
9.	Standort- und Planungsalternativen	Seite 13
10.	Ver- und Entsorgung	Seite 14
11.	Bodenbelastungen / Denkmäler	Seite 14
12.	Planverwirklichung / Bodenordnung	Seite 14
13.	Flächenbilanz / Städtebauliche Werte	Seite 14
14.	Verfahrensvermerke	Seite 14

### Anlagen:

1. Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Fluglärmbelastung durch den geplanten Hubschrauber-Dachlandeplatz am Krankenhaus St. Elisabeth,
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 163 „Krankenhaus“,
3. Artenschutzfachlicher Fachbeitrag - Fledermäuse

## **1. Vorbemerkung**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung sind der erste Teil (Bauleitplanung) des 1. Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Niedersächsische Bodenschutzgesetz (NBodSchG), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), das Raumordnungsgesetz (ROG), das Niedersächsische Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), das Niedersächsische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG), das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG), das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden Fassung.

### **1.2 Planunterlage**

Die Planunterlage gibt die Geobasisdaten des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems Niedersachsen (ALKIS) mit Stand vom 15.09.2015 im Maßstab 1:1000 wieder.

## **2. Planungsanlass und Aufstellungserfordernis**

Die St. Elisabeth GmbH ist ein katholisches Krankenhaus der gehobenen Grund- und Regelversorgung mit Sitz in Damme. Die Einrichtung verfügt derzeit über 235 Planbetten. Das Konzept des Krankenhauses beinhaltet die Sicherstellung der stationären Patientenversorgung der Region Damme und weiterer Einzugsgebiete angrenzender Landkreise sowie den Aufbau weiterer spezialisierter Leistungszentren und die Erfüllung eines regionalen und überregionalen Versorgungsauftrages.

Auf Grund der sich verändernden Krankenhauslandschaft und des demographischen Wandels wird die Zahl der am Standort Damme ambulant und stationär zu behandelnden Patienten in den nächsten Jahren weiter zunehmen.

Um den damit verbundenen Anforderungen gerecht zu werden, hat die St. Elisabeth GmbH als Krankenhausträger zusammen mit dem Sozialministerium und der Oberfinanzdirektion eine entsprechende Zielplanung erarbeitet, die umfangreiche Neubaumaßnahmen notwendig macht. So sollen in einem ersten Schritt ein neuer Bettentrakt und auf dessen Dachfläche ein Hubschrauber-Sonderlandeplatz realisiert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Krankenhaus“, der am 26.09.2014 Rechtskraft erhielt, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Umsetzung der Zielplanung geschaffen (s. Abb. 1). Dabei wurden die im Eigentum des Krankenhauses stehenden Flächen als ausreichend erachtet und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 dementsprechend im Sinne der Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB auf diese Flächen begrenzt.

Zu Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 163 war noch nicht absehbar, dass der bis dahin prognostizierte Anstieg der Patientenzahl – der der Zielplanung zugrunde liegt - im weiteren zeitlichen Verlauf deutlich hinter der tatsächlichen Entwicklung zurückgeblieben ist.

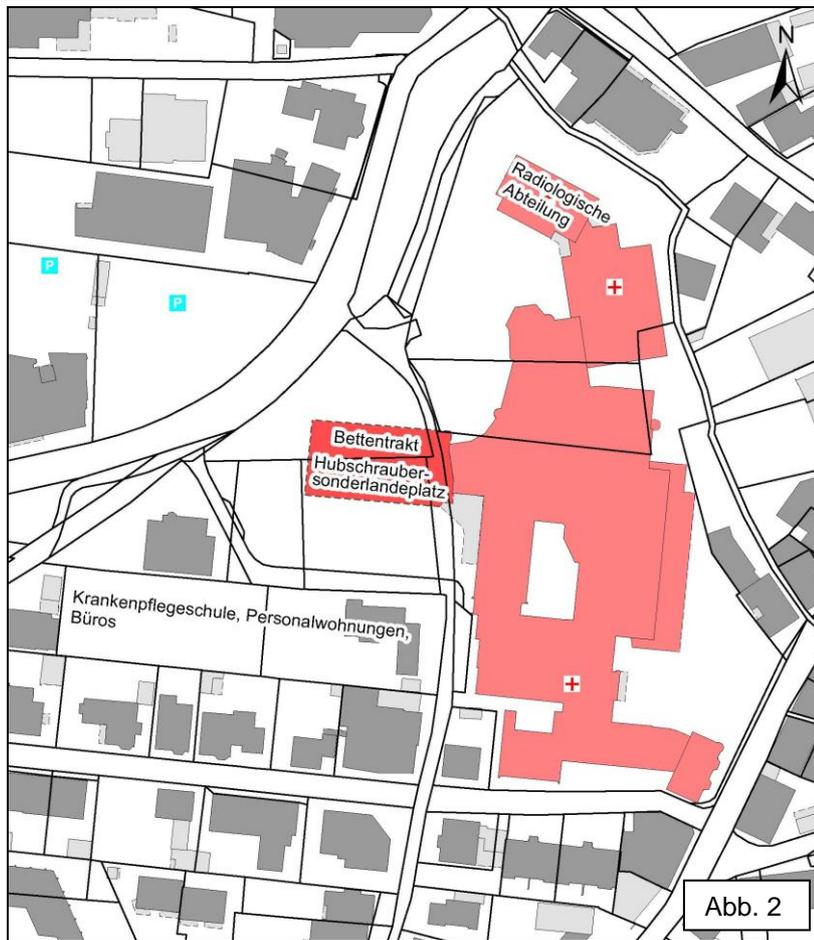
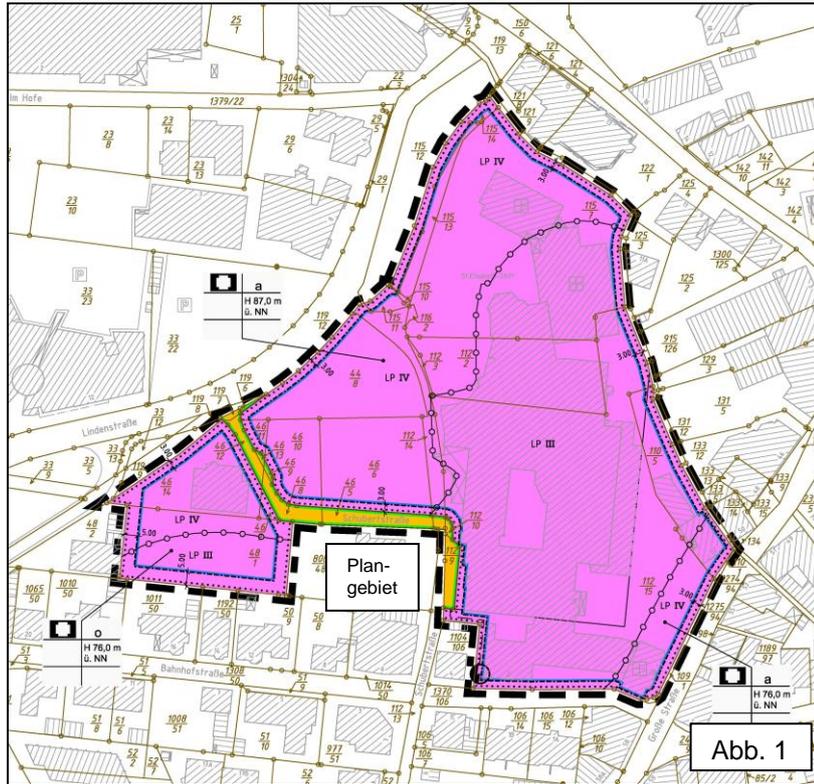
Erst nach Ablauf des Jahres 2014 wurde durch eingehende Überprüfung erkennbar, dass sich die stationäre Patientenzahl in 2014 gegenüber dem Vorjahr um 780 erhöht hat. In den ersten fünf Monaten dieses Jahres ist die Patientenzahl wiederum gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres bereits um 300 Patienten gestiegen.

Dieser oberhalb des Prognosehorizonts liegende Anstieg erfordert nicht nur die Schaffung neuer Patientenbetten, sondern auch eine Vergrößerung anderer Funktionseinheiten, u. a. der Intensivstation, des OP und der Sterilisationseinheit. Unabdingbare Voraussetzung hierfür ist die Verlegung der Radiologischen Abteilung an die Stelle des heutigen Schwesternwohnheimes. Dies führt wiederum dazu, dass für die dortigen Einrichtungen (Krankenpflegeschule, Personalwohnungen, Büroflächen) Neubauten an anderer Stelle im Bereich des Krankenhausareals errichtet werden müssen.

Aufgrund der internen Funktionsabläufe innerhalb des Krankenhausbetriebes kommt als Standort für neue Gebäude ausschließlich der jetzige Patientengarten mit dem angrenzenden Grundstück 'Schubertstraße 9' in Betracht. Die Neubauten werden somit die Flurstücke 48/1 und 808/ 48 (beide in Flur 1) in Anspruch nehmen. Sie dienen zugleich als Lärmabschirmung für die angrenzenden Wohngrundstücke in der Bahnhofstraße und schließen gemeinsam mit dem bestehenden Gebäudekomplex des Krankenhauses die zur Lindenstraße hin orientierten Parkplätze ein. Insofern ist eine solche Lösung auch städtebaulich sinnvoll (s. Abb. 2).

Alternative Standortmöglichkeiten für Neubauten, die die o. g. Funktionseinheiten des Krankenhauses aufnehmen sollen, sind aus Sicht der an der Erarbeitung der Zielplanung für das Krankenhaus beteiligten Planer sowie aus Sicht des Krankenhausträgers nicht vorhanden. Um das Fortbestehen des Krankenhausstandortes Damme zu gewährleisten, ist deshalb die Einbeziehung des Grundstücks 'Schubertstraße 9' unerlässlich.

Mit der Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Krankenhaus“ soll nun die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung der o. g. baulichen Nutzungen auf dem Grundstück 'Schubertstraße 9' geschaffen werden.



Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung der Stadt Damme. Es findet hier eine Nachverdichtung statt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.657 m<sup>2</sup>. Somit kann der B-Plan Nr. 163, 1. Erweiterung, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

### **3. Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet wird gebildet aus dem Flurstück 808/48 (Flur 1) und grenzt im Norden sowie Osten an die Schubertstraße (Flurstücke 46/8, 46/5, 112/10, 112/9, alle in Flur 1), im Süden an die Wohngrundstücke `Schubertstraße 6, 8 und 12` (Flurstücke 50/ 9, 50/8, 1014/15, alle in Flur 1) sowie im Westen an den Patientengarten des Krankenhauses (Flurstück 48/1, Flur 1).

### **4. Örtliche Situation**

Das Plangebiet ist mit einem eingeschossigen Baukörper bebaut, der zu Wohnzwecken genutzt wird und bis vor geraumer Zeit auch als Arztpraxis gedient hat. Die Freifläche stellt einen Nutz- und Ziergarten dar. Beachtenswerte Gehölzstrukturen sind nicht anzutreffen.

An drei Seiten wird das Plangebiet vom Gelände des St. Elisabeth-Krankenhauses umschlossen. Im Westen (Patientengarten) und Norden handelt es sich um Freiflächen, im Osten um das eigentliche Klinikgebäude. Im Süden grenzt eine Wohnbauzeile an.

Vorhandene Belästigungen aus dem räumlichen Umfeld, von denen das Plangebiet betroffen sein kann, stellen die von dem KFZ-Verkehr auf der Lindenstraße verursachten Lärmimmissionen dar. Weiterhin existiert auf dem Krankenhausgelände ein Hubschrauberlandeplatz, der im Rahmen der Errichtung eines Bettentraktes auf dessen Dachfläche verlegt wird.

### **5. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schubertstraße. Die Straße ist endausgebaut, so dass keine Kosten anfallen. Der durch zukünftige Bauvorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf kann auf den Freiflächen innerhalb des Plangebietes oder des Krankenhausgeländes untergebracht werden. Die Anbindung an den Busbahnhof erfolgt über die Lindenstraße.

### **6. Planungsvorgaben**

#### **6.1 Raumordnung**

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) enthält weder in seiner textlichen Fassung noch in seiner zeichnerischen Darstellung raumordnerische Vorgaben für das Plangebiet. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung den Zielen des LROP nicht entgegensteht.

Das Regionale Räumordnungsprogramm des Landkreises Vechta (RROP) aus dem Jahr 1997 ist zwischenzeitlich außer Kraft getreten. Im Juli 2004 wurde der Beschluss zur Neuaufstellung des RROP gefasst, jedoch bisher kein Entwurf in die Beteiligung gegeben. Somit müssen die damaligen Festlegungen aus dem RROP zur Bewertung des Planvorhabens hinzugezogen werden. Danach sind u.a. die Rahmenbedingungen in dem Bereich der Gesundheitsversorgung zu verbessern (Kap. 1.1 Nr. 01 RROP).

## **6.2 Flächennutzungsplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Damme ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Ziel ist hier eine Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf (gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen).

## **6.3 Bebauungsplanung**

Für das Krankenhausgelände existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 163 „Krankenhaus“ (s. Abb. 1). Dieser setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf (gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) sowie eine öffentliche Verkehrsfläche (Schubertstraße) fest. Damit stellt die vorliegende Planung eine sinnvolle räumliche Arrondierung des Krankenhausareals dar.

## **7. Wesentliche Auswirkungen der Planung und Abwägung der Belange**

### **7.1 Belange des Immissionsschutzes**

Der Planungsraum ist durch von außen einwirkende Lärmbelastungen ausgehend von der Lindenstraße bereits vorgeprägt. Die Straße ist Teil des innerstädtischen Verkehrsringes.

Gegenwärtig finden die Bauarbeiten zur Errichtung des neuen Bettentraktes auf dem Krankenhausgelände statt. Auf dem Dach des Gebäudes ist zugleich die Errichtung eines Hubschrauber-Sonderlandeplatzes vorgesehen, der sich bislang ebenerdig an anderer Stelle auf dem Krankenhausgelände befand. Mit dem zukünftigen Betrieb des Landeplatzes ist eine Fluglärmbelastung benachbarter Bereiche, zu denen auch das Plangebiet zählt, zu erwarten.

Zur Ermittlung der Lärmbelastungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Krankenhaus“ wurden zwei Gutachten erarbeitet (s. Anlagen 1 und 2):

1. Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung durch den geplanten Hubschrauber-Dachlandeplatz am Krankenhaus St. Elisabeth,
2. Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 163 „Krankenhaus“.

Die Ermittlung der Fluglärmbelastung erfolgte dabei auf der Grundlage der Landeplatz-Fluglärmleitlinie.

Die Ergebnisse der Gutachten können auch für die vorliegende Planung verwendet werden, da das Plangebiet in das Krankenhausgelände hineinragt.

Aus den Anlagen 2.1 bis 3.8 des zweiten Gutachtens kann ersehen werden, dass die für mehrere Geschosshöhen errechneten Beurteilungspegel 'Straßenverkehr' / 'Flugverkehr' die Orientierungswerte der DIN 18005-1 innerhalb des Plangebietes der vorliegenden Planung überschreiten werden. Trotzdem hält der Krankenhausträger an den hier geplanten Nutzungen (Krankenpflegeschule, Personalwohnungen, Büros) fest.

Eine räumliche Verlagerung an einen anderen Standort kommt nicht in Betracht, weil der Vorteil kurzer Wege erhalten bleiben soll. Eine Aufteilung der einzelnen Funktionsteile des Krankenhauses auf verschiedene Standorte würde einen höheren Verkehrsaufwand bedeuten, um die Funktionen wieder zusammenzuführen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Lindenstraße scheiden aus Gründen des Stadtbildes aus. Zudem würde dadurch ausschließlich der Straßenverkehrslärm reduziert werden.

Insofern kann ein ausreichender Schallschutz nur durch andere Maßnahmen (z. B. passiver Schallschutz) erreicht werden.

Zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 163 „Krankenhaus“ wurden aus den o. g. Beurteilungspegeln die maßgeblichen Außenlärmpegel (Summenpegel) für den Tageszeitraum gemäß DIN 4109 ermittelt (s. Anlagen 4.1 bis 4.4), woraus sich wiederum die Lärmpegelbereiche ableiten ließen (s. Anlagen 5.1 bis 5.4).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Plangebietes ist mit 76 m ü. NN festgesetzt. Das bedeutet bezogen auf das vorhandene Geländeniveau eine tatsächliche Gebäudehöhe von rd. 10 m, so dass ein höchstens dreigeschossiger Baukörper entstehen kann. Maßgeblich sind deshalb die Anlagen 5.1 bis 5.3. (Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss). Danach sind gemäß DIN 4109 zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm innerhalb des Plangebiets die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend dem Lärmpegelbereich III zu erfüllen.

Aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz werden bei neuen Gebäuden im Allgemeinen mindestens Fenster der Schallschutzklasse 2 eingebaut. In den Lärmpegelbereichen I bis III sind somit gegenüber den Wärmeschutzanforderungen in der Regel keine weitergehenden baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Da die Art der Verglasung von zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes noch nicht bekannt ist, erfolgt eine textliche Festsetzung zu den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

Aus den Anlagen 2.1 bis 3.8 des zweiten Gutachtens kann auch ersehen werden, dass die errechneten Beurteilungspegel 'Straßenverkehr' / 'Flugverkehr' den Wert von 50 dB(A) nachts innerhalb des Plangebietes der vorliegenden Planung in allen Geschossen überschreiten werden. Zur Nachtzeit ist in Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster aber häufig nicht mehr möglich (s. DIN 18005-1, Beiblatt 1). Deshalb erfolgt eine textliche Festsetzung dahingehend, dass für schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafräume) innerhalb des Plangebietes schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

Des Weiteren wurden im ersten Gutachten für Immissionspunkte, die von den prognostizierten Fluggeräuschimmissionen besonders betroffen sind, auch die flugbetriebsbedingten Maximalpegel bestimmt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Punkte IP-02 und IP-03 (s. Anlagen 2.1 und 2.2). Hier betragen die prognostizierten Pegel außen 97 dB, innen bei geöffnetem Fenster 82 dB und innen bei geschlossenem Fenster 69 dB (Tabelle 8, S. 31).

Laut einem vom Gutachter zitierten Urteil des OVG Hamburg sind gesundheitliche Beeinträchtigungen des Ohres erst bei Einzelpegeln oberhalb von 115 dB zu befürchten. Dieser Wert wird sowohl außen wie auch innen an den beiden Immissionspunkten nicht erreicht. Gemäß dem genannten Urteil wird aber bei einem Maximalpegel von 55 dB die Schwelle erreicht bzw. überschritten, bei der die mündliche Verständigung in der Wohnung gestört sei. Dieser Wert wird außen und innen an den beiden Immissionspunkten überschritten. Der Gutachter führt hierzu aus, dass solche Störungen als mögliche Unterbrechung einer Kommunikation infolge der An- und Abflüge nur wenige Sekunden andauern und hier durchschnittlich etwa alle zwei bis drei Tage auftreten. Ein Abbruch der Kommunikation sei deshalb nicht zu erwarten.

Die Gutachter treffen ferner die Aussage, dass bei einem nächtlichen Rettungseinsatz mit dem Hubschrauber eine maximalpegelbedingte Aufwachreaktion und eine damit verbundene Störung der Nachtruhe von Anwohnern nicht ausgeschlossen werden könne. Ein solcher Rettungseinsatz sei jedoch durchschnittlich nur etwa einmal im Monat zu erwarten, so dass Gesundheitsgefährdungen oder –beeinträchtigungen hierdurch nicht eintreten.

Vor dem Hintergrund, dass bei lebensbedrohlich erkrankten bzw. verletzten Patienten notfallbedingte Lufttransporte jederzeit möglich sein müssen und dass der dafür notwendige Hubschrauberlandeplatz sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zu den Klinikeinrichtungen befinden muss, ist die oben skizzierte mögliche Belastung des Plangebietes durch Hubschrauber-Rettungsflüge niedriger zu gewichten bzw. hinzunehmen.

Lärmreduzierend wirkt darüber hinaus der Umstand, dass der Hubschrauberlandeplatz als Dachlandeplatz konzipiert ist und nicht ebenerdig an anderer Stelle auf dem Krankenhausgelände in räumlicher Nähe zum Plangebiet untergebracht wird.

## 7.2 Belange des Umweltschutzes

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter. Gleichwohl sind die Auswirkungen der Planung auf die umweltschützenden Belange einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu berücksichtigen.

### Boden:

Der Planbereich ist teilweise durch ein Wohnhaus, Zufahrten und eine Terrasse versiegelt. Ansonsten ist Rasenfläche mit vereinzelt Ziersträuchern anzutreffen. Durch die zukünftig rechtlich zulässige Bodeninanspruchnahme ist eine höhere Versiegelung zu erwarten. Dadurch geht belebte Bodenschicht verloren bzw. wird verlagert.

Eine Eingriffsminderung erfolgt schon dadurch, dass bereits zu Siedlungszwecken genutzte Fläche in Anspruch genommen wird und der Außenbereich so von weiterer Versiegelung verschont bleibt.

### Wasser:

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der zukünftig höheren Versiegelung in stärkerem Umfang in das örtliche Vorflutsystem abgeleitet. Ein geringerer Teil wird weiterhin innerhalb des Plangebietes versickern können. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Planung ist weder von einer großflächigen Störung der Grundwasserneubildungsrate noch von Stauwasser bei Starkregenfällen auszugehen. Ebenso ist bei den geplanten Nutzungen keine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers zu befürchten.

Eine Eingriffsminderung erfolgt schon dadurch, dass bereits zu Siedlungszwecken genutzte Fläche in Anspruch genommen wird und der Außenbereich so von weiterer Versiegelung verschont bleibt.

### Klima:

Jede zusätzlich versiegelte Fläche bewirkt in erhöhtem Maße Klimaschwankungen sowie eine Reduzierung der Luftfeuchtigkeit. Durch die Planung werden deshalb geringe Klimaänderungen entstehen. Von einer maßgeblichen Veränderung der Luftqualität ist aber nicht auszugehen.

Der Eingriff in die klimatischen Verhältnisse wird dadurch reduziert, dass ein bereits teilversiegelter Stadtraum dem Außenbereich vorgezogen wird. Die Lage innerhalb des Stadtzentrums in unmittelbarer Nähe zum Busbahnhof ermöglicht eine stärkere Inan-

spruchnahme des ÖPNV, wodurch die Ziele des Klimaschutzes grundsätzlich unterstützt werden. Weitere Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, bleiben im Wesentlichen der Umsetzung baulicher Maßnahmen vorbehalten.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Im Zuge der Planaufstellung ist zu beurteilen, wie sich die zukünftig zulässigen Nutzungen auf die vorhandenen Biotopstrukturen auswirken. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Belange zu betrachten.

Die Biotoptypen (Rasen, Ziersträucher) sind von geringerer Bedeutung. Großgehölze und Bäume sind nicht vorhanden. Die Hecke entlang der südlichen Grenze bleibt erhalten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Krankenhaus“ lagen Hinweise auf ein Fledermausvorkommen vor. Deshalb wurde eine Potenzialabschätzung durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kam: Es wurden zwei Fledermausarten festgestellt. Die Quartiere der Zwergfledermaus befinden sich in den Altbauten rund um das Krankenhaus sowie am Krankenhaus selbst unter den Verkleidungen, im Bereich des Krankenhausedachstuhls und hinter der mit Platten abgedeckten nach Südwesten ausgerichteten Wandfläche, an die der neue Trakt anschließen soll. Die Quartiere der Breitflügelfledermaus befinden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in denselben Bereichen. Insgesamt wurde festgestellt, dass der Bereich des B-Planes Nr. 163 eine geringe bis mittlere Bedeutung als Fledermauslebensraum besitzt. Außerdem wurden an den Außenwänden des Krankenhauses Niststätten von Mauerseglern entdeckt.

Als Kompensationsmaßnahme wurde in der Potenzialabschätzung vorgeschlagen, spezielle Fledermauskästen in das Mauerwerk des Neubaus zu integrieren, oder aber die Nisthilfen auf das Außenmauerwerk anzubringen. Für den Mauersegler wurde angeregt, ebenfalls Spezialnistkästen anzubringen.

Die Empfehlungen wurden als Festsetzungen in den B-Plan Nr. 163 übernommen.

Auch für das bestehende Wohnhaus innerhalb des Plangebietes mit ehemaliger Arztpraxis muss davon ausgegangen werden, dass es als Quartier für die beiden Fledermausarten sowie für den Mauersegler dient. Als Kompensationsmaßnahme soll deshalb mittels einer textlichen Festsetzung verpflichtend geregelt werden, dass an die Wandflächen von Neubauten innerhalb des Plangebietes ebenfalls Nistkästen für Fledermäuse und Mauersegler anzubringen sind.

Orts- und Landschaftsbild:

Das Ortsbild ist bereits in erheblichem Maß durch die großvolumigen Krankenhausgebäude vorgeprägt. Neubauten innerhalb des Plangebietes werden sich demgegenüber deutlich zurücknehmen, so dass das vorhandene Ortsbild nicht wesentlich verändert wird.

#### Mensch / Gesundheit:

Durch die geplanten passiven Schallschutzmaßnahmen wird es keine erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit bei der Ausübung der vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes geben.

Weitere Emissionsquellen (z. B. Landwirtschaft, Gewerbe), die auf das Plangebiet einwirken könnten, sind im räumlichen Umfeld nicht vorhanden.

#### Kultur- und Sachgüter:

Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im räumlichen Umfeld befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Ebenso wenig werden bedeutsame Blickbeziehungen (z. B. Blick auf den Kirchturm von St. Viktor) beeinträchtigt.

#### Wechselwirkungen:

Die zukünftig zulässige bauliche Nutzung bewirkt erhöhte Eingriffe in einzelne Umweltmedien. Besondere Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien sind aber nicht erkennbar.

#### Eingriffe in Natur und Landschaft:

Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind Eingriffe zu erwarten. Diese gelten aber als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Obwohl im vorliegenden Fall zusätzliche Eingriffe in einen baulich vorgeprägten Bereich erfolgen, so ist diese Lösung doch der Überplanung eines bislang unbebauten Areals an einem anderen Standort vorzuziehen. Andernfalls würde der Eingriff noch höher ausfallen.

### **7.3 Sonstige Belange**

Die vorliegende Planung dient der kleinräumigen Verlagerung bereits bestehender Krankenhauseinrichtungen (Krankenpflegeschule, Personalwohnungen, Büros). Zusätzlicher Verkehr wird dadurch nicht erzeugt. Vielmehr kann auch von dem neuen Standort aus der zentrale Busbahnhof schnell erreicht werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtzentrums und in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Damme. Dieser kann somit optimal von den Nutzern der geplanten Einrichtungen erreicht werden.

## **8. Planinhalte und Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Es kommt zu einer kleinräumigen Verlagerung bestehender Krankenhauseinrichtungen in das Plangebiet. Insofern wird hier eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbe-

stimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 76 m ü. NN festgesetzt. Der Einmündungsbereich der Schubertstraße in die Lindenstraße besitzt eine Höhe von rd. 66 m ü. NN, so dass ein 10 m hohes Gebäude errichtet werden kann.

Die Höhe von 76 m ü. NN orientiert sich an dem westlich angrenzenden Grundstück, für das im Bebauungsplan Nr. 163 „Krankenhaus“ dieselbe Höhe festgesetzt wurde.

Bezogen auf die südlich angrenzende Gebäudezeile fügt sich ein 10 m hohes Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Auf die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl wird verzichtet, um vor dem Hintergrund eines sehr begrenzten Flächenangebotes dem Krankenhausträger diesbezüglich keine weitere Beschränkung aufzuerlegen.

### **8.3 Überbaubare Flächen**

Die Festlegung der überbaubaren Flächen orientiert sich am Zuschnitt der „Fläche für den Gemeinbedarf“, wodurch ein relativ großzügiger Bauteppich entsteht, der eine ausreichende Flexibilität bei der Anordnung der zukünftigen Baukörper auf dem Grundstück zulässt. Um ein ausreichendes Maß an Privatheit in den südlich angrenzenden Hausgärten zu gewährleisten, wird lediglich die nach dorthin orientierte Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgelegt.

Der überbaubare Bereich besitzt eine Länge von rd. 48 m in Ost-West-Richtung, so dass eine offene Bauweise auch ohne besondere Festsetzung möglich ist. Auf eine solche wird deshalb verzichtet.

### **8.4 Verkehrsflächen**

Die östlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzende Schubertstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## **9. Standort- und Planungsalternativen**

Standortalternativen zur Unterbringung der beabsichtigten Nutzungen bestehen für das Krankenhaus nicht. Andere innerörtliche Standorte in der erforderlichen Größe sind nicht ohne weiteres mobilisierbar, so dass auf bislang unbebaute Grundstücke im Außenbereich zurückgegriffen werden müsste. Eine Auslagerung der Nutzungen an andere Standorte hätte zur Folge, dass die dadurch entstehende räumliche Trennung durch zusätzliche Fahrten wieder aufgehoben werden müsste. Dies würde ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen zusätzlichen Stellplatzbedarf bedeuten.

### 10. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV gesichert.

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Stadt Damme angeschlossen. Seit 2004 ist der OOWV für die Abwasserbeseitigung zuständig.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet. Seit 2004 ist der OOWV für die Abwasserbeseitigung zuständig.

Die Versorgung mit Strom ist durch die RWE, mit Gas durch die EWE sicherzustellen. Für die Herrichtung von Telekommunikationsanlagen ist die Telekom zuständig.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

### 11. Bodenbelastungen / Denkmäler

Altlasten, Bodenbelastungsverdachtsflächen sowie Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Bau- und Naturdenkmäler innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung sind nicht bekannt.

### 12. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Fläche für Gemeinbedarf liegt in privatem Eigentum. Zur Umsetzung der Planung ist ein Grunderwerb notwendig.

Um zu gewährleisten, dass das Krankenhaus Damme nach Rechtskraft der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Krankenhaus“ auch tatsächlich über das Grundstück verfügen kann, besteht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die Stadt Damme die Möglichkeit, sich ein besonderes Vorkaufsrecht durch Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für das Grundstück `Schubertstraße 9` einräumen zu lassen.

### 13. Flächenbilanz / Städtebauliche Werte

Fläche für Gemeinbedarf	1.559 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	98 m <sup>2</sup>
Größe des Plangebietes	1.657 m <sup>2</sup>

### 14. Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 163, 1. Erweiterung „Krankenhaus“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2016 bis einschließlich 25.04.2016 öffentlich im Rathaus der Stadt Damme ausgelegt.

Sie wurde anhand der Abwägungsergebnisse aus der öffentlich Auslegung geprüft (und ergänzt) und vom Rat der Stadt Damme in seiner Sitzung am 20.06.2016 als Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163, 1. Erweiterung „Krankenhaus“ gebilligt.

Damme, den .....

.....

Bürgermeister