

**Stadt Osterholz-Scharmbeck**



**Kurzbegründung  
zum Bebauungsplan Nr. 212 „Östlich des Kreiskrankenhauses“  
- Vorentwurf -**

**Stand: 26.10.2020**

Planungsträger:

---



Stadt Osterholz-Scharmbeck

vertreten durch:

Fachbereich 60 - Stadtplanung und Bauen -  
Rathausstraße 1,  
27711 Osterholz-Scharmbeck

Fon: +49 - 4791 – 17 - 317

Fax: +49 - 4791 - 1744 - 317

mail: [brendler@osterholz-scharmbeck.de](mailto:brendler@osterholz-scharmbeck.de)

Bearbeitung Bebauungsplan / Städtebauliches Konzept:

---



Ulbrich Ingenieurplanungen

Emil-von-Behring-Straße 2  
28207 Bremen

Fon 0421 – 436 85 97-0

[mail@u-ip.de](mailto:mail@u-ip.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Planungsanlass und allgemeine Ziele</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
2.1 Räumliche Lage im Stadtgebiet.....	4
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212 .....	5
2.3 Nutzungstechnische und Planungsrechtliche Bestandsituation .....	7
2.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	8
<b>3 Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>8</b>
3.1 Allgemeines .....	8
3.2 Erschließung.....	10
3.3 Bestehende Wegerechte .....	11
3.4 Festsetzungen des B-Plan Nr. 212.....	12
3.5 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	12
<b>4 Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>14</b>
4.1 Belange des Denkmalschutzes .....	14
4.2 Belange von Altlasten und Kampfmittel.....	14
4.3 Verkehrliche Belange.....	15
4.4 Belange des Immissionsschutzes .....	15
4.5 Belange von Natur und Landschaft .....	15
4.6 Belange der Wasserwirtschaft.....	15
<b>5 Durchführung - Bodenordnung - Kosten</b> .....	<b>16</b>
<b>6 Städtebauliche Flächenbilanz</b> .....	<b>17</b>

## Abkürzungsverzeichnis

BauGB .....	Baugesetzbuch	NDSchG .....	Niedersächsisches
BauNVO.....	Baunutzungsverordnung	Denkmalschutzgesetz	
BNatSchG.....	Bundesnaturschutzgesetz	NNachbG .....	Niedersächsisches
FFH.....	Fauna-Flora-Habitat	Nachbarrechtsgesetz	
FH .....	Firsthöhe	ÖPNV .....	Öffentlicher Personennahverkehr
GRZ .....	Grundflächenzahl	TH .....	Traufhöhe
LROP .....	Landesraumordnungsprogramm	WA .....	Allgemeines Wohngebiet
LRP .....	Landschaftsrahmenplan	WR .....	Reines Wohngebiet
NBauO .....	Niedersächsische Bauordnung	WS .....	Kleinsiedlungsgebiet

## I. BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass und allgemeine Ziele

Ziel der Planung ist die Ergänzung bestehender städtischer Alters- und Pflegeeinrichtungen durch die Errichtung eines Neubaus – mit Erweiterungsmöglichkeiten - im nordöstlichen Stadtgebiet, unmittelbar angrenzend an den Standort des Kreiskrankenhauses. Kurz- bis mittelfristig soll damit eine auf örtliche Verhältnisse zugeschnittene infrastrukturelle Ausstattung mit Alten- und Pflegeeinrichtungen gewährleistet werden. Der Standort des Kreiskrankenhauses kann somit wettbewerbsfähig weiterentwickelt und gesichert werden.

Gleichzeitig sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ärztezentrum am gleichen Standort geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 212 „Östlich des Kreiskrankenhauses“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Sicherung und Entwicklung der o.g. Einrichtungen, insbesondere auch der Wettbewerbsfähigkeit und der Weiterentwicklung des Standorts des Kreiskrankenhauses, gesichert.

Geplant ist, zunächst eine Pflegeeinrichtung mit 60 Dauerpflegeplätzen zu errichten. Die unmittelbare Nachbarschaft des Kreiskrankenhauses Osterholz ermöglicht funktionale und betriebswirtschaftliche Synergieeffekte zwischen Krankenhausbetrieb und Pflegeeinrichtung.

### 2 Beschreibung des Plangebiets

#### 2.1 Räumliche Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 212 "Östlich des Kreiskrankenhauses" liegt nördlich des Zentrums der Stadt Osterholz-Scharmbeck, südlich - östlich der B 74 und westlich der Bahnstrecke Bremen - Bremerhaven.

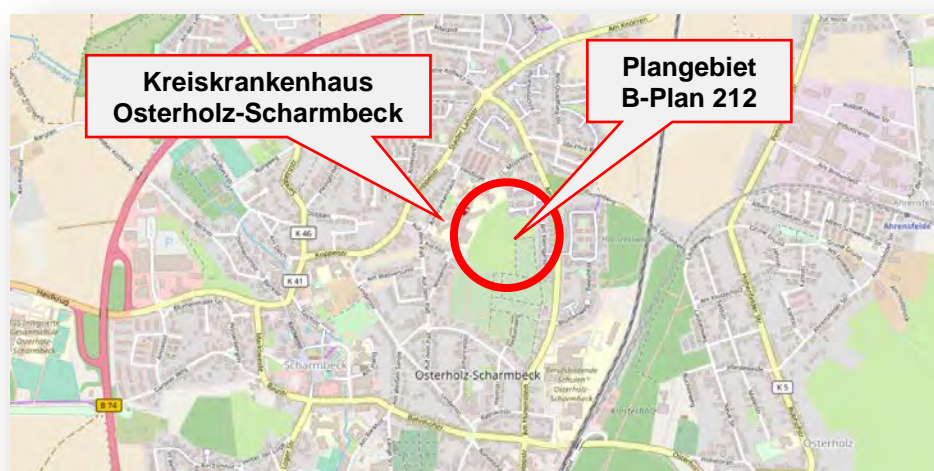




Abb. 1+ 2: Lage im Stadtgebiet (Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212

Der in der Bekanntmachung vom 13.02.2020 (Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes „Östlich des Kreiskrankenhauses“) dargestellte und beschlossene Geltungsbereich des Plangebietes wurde aus folgenden Gründen im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfes angepasst:

An erster Stelle soll die Anpassung des Geltungsbereiches die Ausnutzbarkeit der maximalen Erweiterungsmöglichkeiten des geplanten Vorhabens ermöglichen. Bezugnehmend auf das städtebauliche Konzept ist hier die vorgesehene Verbindung zum bestehenden Kreiskrankenhaus entscheidend. Diese Verbindung soll der Ver- und Entsorgung zwischen dem Krankenhaus und der geplanten Pflegeeinrichtung dienen und ist lediglich an einer bestimmten Stelle des Krankenhauses möglich (siehe Abb. 8). Zudem spielt die Ausprägung der geplanten Gebäude eine Rolle. Um die geplante Gebäudeausprägung und den Verbindungsbau zum Krankenhaus realisieren zu können, ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches notwendig. Hierfür wird die nordöstlich an den bisherigen Geltungsbereich angrenzende Teilfläche des Flurstücks 137/4 in den neuen Geltungsbereich des Plangebietes aufgenommen.

Das südwestlich angrenzende Flurstück 130/5 (westlicher Teil des Bestandsparkplatzes) wird ebenfalls in den neuen Geltungsbereich des B-Planes 212 aufgenommen, um eine gesicherte Erschließung des Vorhabens zu ermöglichen (hierzu siehe Kap. 3.2). Die Zufahrt der geplanten Pflegeeinrichtung wird mittig über den Bestandsparkplatz mit direkter Anbindung an die *Wiesenstraße* verlaufen.

Der nordöstliche Teil des Flurstücks 123/16 (*Wiesenstraße 14*), der an die Flurstücke 130/5 und 130/3 angrenzt, wird in den Geltungsbereich des B-Plans 212 aufgenommen, damit eine durchgehende Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgänger und Radfahrer) gewährleistet werden kann (siehe Abb. 10).

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs überplant der Bebauungsplan Nr. 212 zudem eine Teilfläche des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.114 „Kleingartenpark Krummwinkel“ aus dem

Jahre 1989 (siehe Abb. 3). Die hier festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger“ wird in den Bebauungsplan Nr. 212 übernommen, um eine in Ost-West-Richtung verlaufende Fußwegbindung zwischen den Straßen „Am Osterholze“ und „Wiesenstraße“ weiterhin sicherzustellen.

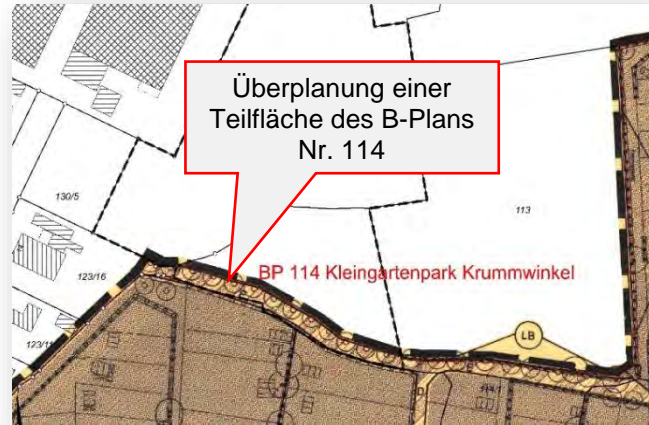


Abb. 3: Darstellung der überplanten Teilfläche des B-Planes Nr. 114

Die nördliche Grenze beginnt am Endpunkt der privaten Zuwegung der Stichstraße *Heidloge* und verläuft östlich entlang der Grundstücksgrenze einer landwirtschaftlich genutzten Fläche Richtung Süden. Die südliche Grenze ergibt sich aus dem angrenzenden Kleingartengebiet und verläuft bis zur *Wiesenstraße*. Die westliche Grenze umgibt den Bestandsparkplatz des Kreiskrankenhauses und wendet sich nah den östlichen Gebäudeseiten des Krankenhauses Richtung Norden (siehe Abb. 5).

Das Plangebiet befindet sich somit auf den Flurstücken 114/3, 123/16, 130/3, 130/5 und 137/4 (teilweise) der Flur 23 in der Gemarkung Osterholz-Scharmbeck und umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha (siehe Abb. 6).

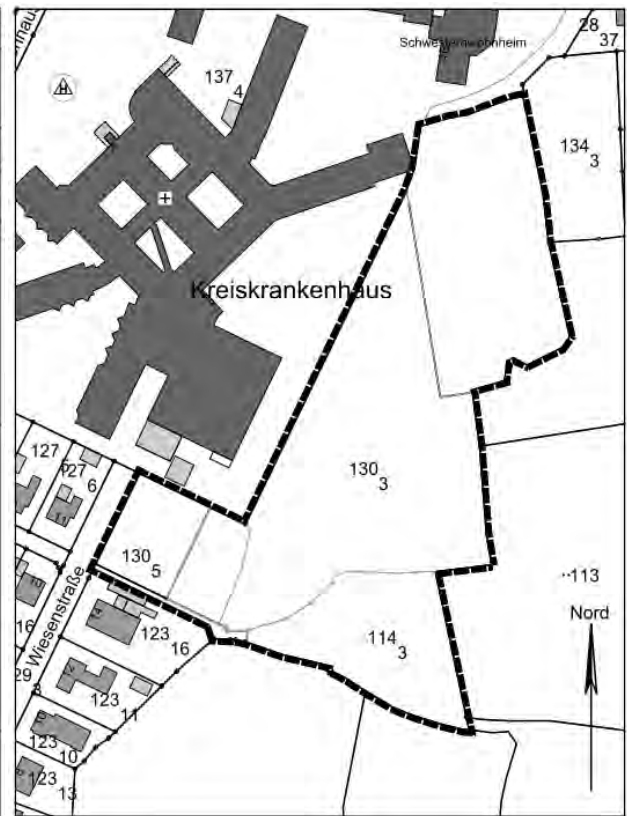
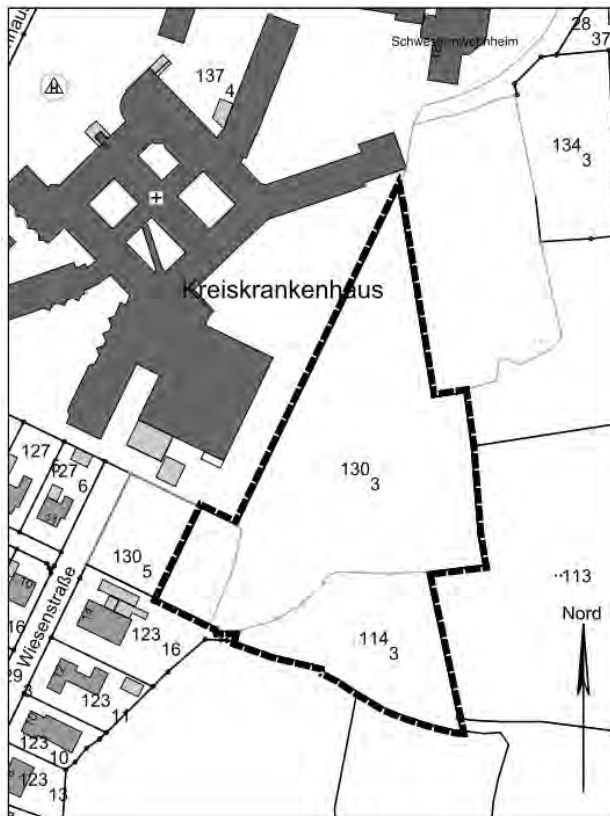
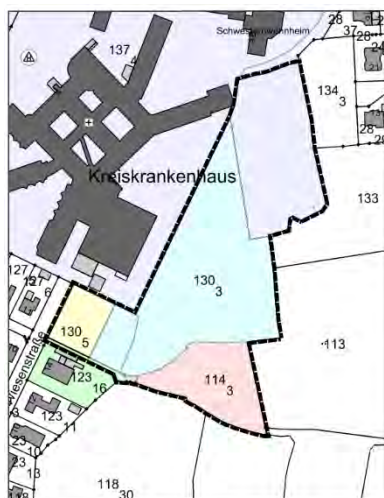


Abb. 4: Alter Geltungsbereich des B-Plans 212

Abb. 5: neuer Geltungsbereich des B-Plans 212








	137/4
	130/3
	130/5
	114/3
	123/16

Abb. 6: Von der Planung betroffene Flurstücke

### 2.3 Nutzungstechnische und Planungsrechtliche Bestandsituation

Das Plangebiet wird derzeit vorrangig landwirtschaftlich genutzt, auf einer im süd-westlichen Teil des Geltungsbereiches befindlichen Teilfläche befindet sich eine Stellplatzanlage des Kreiskrankenhauses. Südlich angrenzend befinden sich Einfamilienhäuser sowie eine Kleingartenanlage, nördlich und westlich grenzt das Plangebiet an das Areal des Kreiskrankenhauses. Östlich angrenzend liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) besteht für das Plangebiet derzeit nicht. Planungsrechtlich ist das Plangebiet somit als Außenbereich im Innenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu klassifizieren.

## 2.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2011) definiert für das Plangebiet und die Umgebung, entsprechend der Lage in der Kernstadt Osterholz-Scharmbeck, ein „zentrales Siedlungsgebiet“.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osterholz-Scharmbeck von 2007 stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein „Sondergebiet mit Zweckbestimmung Klinik“ dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht sowohl den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms als auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) ist somit gegeben.

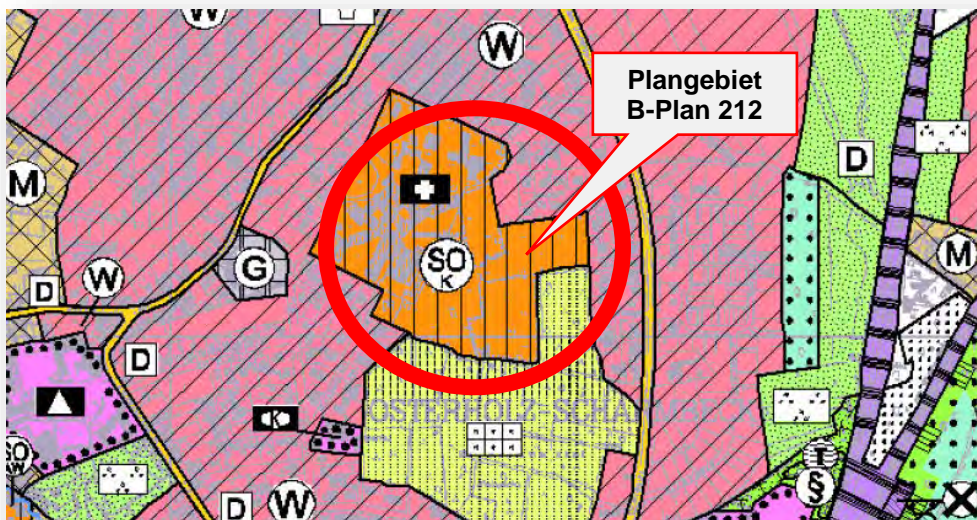


Abb. 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Osterholz-Scharmbeck

## 3 Inhalt des Bebauungsplanes

### 3.1 Allgemeines

Wie bereits einleitend dargestellt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 212 inhaltlich um die Schaffung von Baurechten für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung, optional soll die Möglichkeit der Errichtung eines Ärztehauses geschaffen werden.

Als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans wurde ein Städtebauliches Konzept erarbeitet, in dem eine mögliche Anordnung der Funktionsbereiche innerhalb der Liegenschaft, insbesondere im Hinblick auf die geplanten Synergieeffekte mit dem Kreiskrankenhaus sowie die verkehrliche Erschließung, dargestellt wurde.



Neben der Platzierung der hochbaulichen Anlagen stand hier vor allem die Abbildung der erforderlichen Stellplätze in Verbindung mit der Andienung des/der Gebäude im Vordergrund.

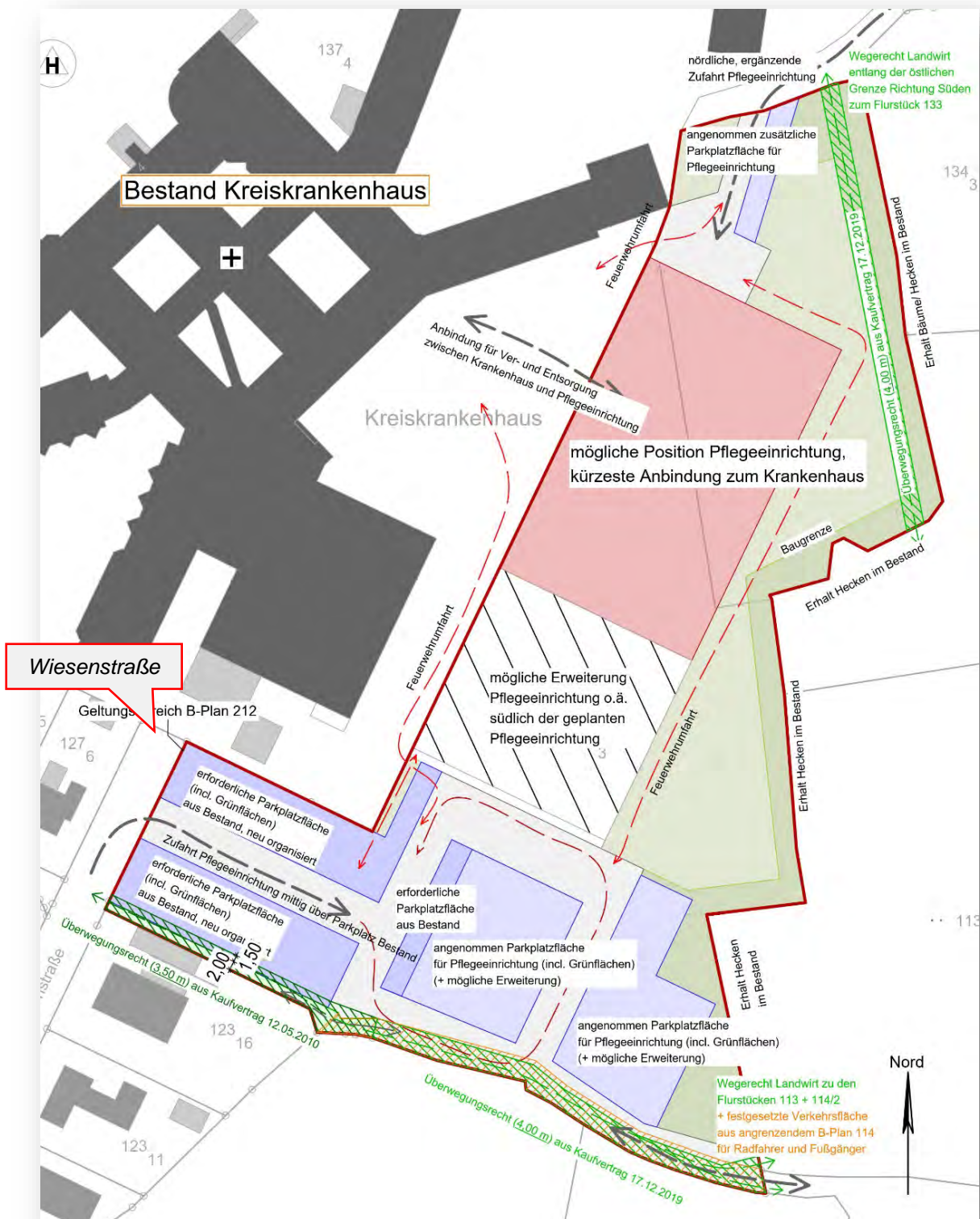


Abb.8: Städtebauliches Konzept, funktionale Darstellung (Verfasser: Ulbrich Ingenieurplanungen, Bremen)

### 3.2 Erschließung

Die Haupteerschließung der Pflegeeinrichtung ist grundsätzlich über die süd-westlich des Plangebietes befindlichen Straßenzüge der Wiesenstraße und der Kornstraße vorgesehen. Über diese Verbindungen ist auch der bereits vorhandene PKW-Parkplatz südlich des Kreiskrankenhauses erschlossen.

Hier soll durch eine Umgestaltung des Parkplatzes die o.g. Haupteerschließung sichergestellt werden.

Eine untergeordnete, indirekte Erschließungsmöglichkeit für die Liegenschaft besteht zudem über die nördlich gelegene Straße „Heidloge“. Hierzu ist allerdings eine Mitbenutzung des angrenzenden Geländes des Kreiskrankenhauses erforderlich.

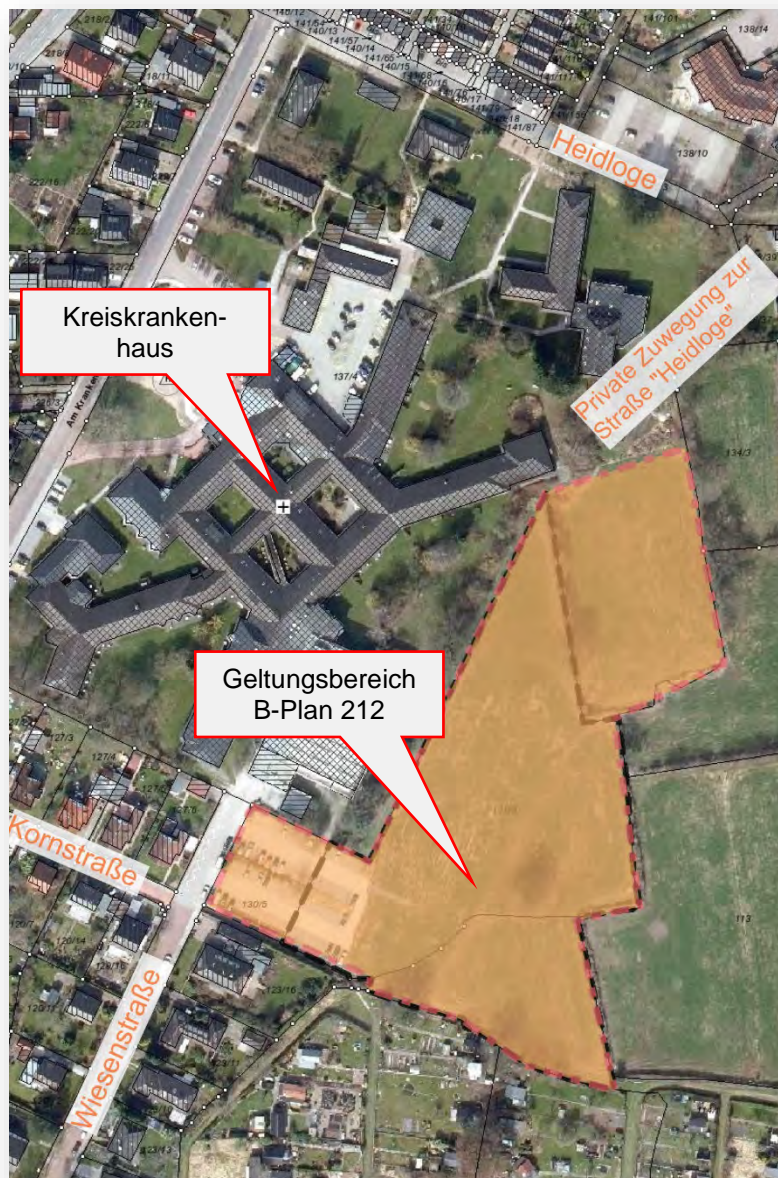


Abb.9: Plangebiet mit angrenzenden Straßen

### 3.3 Bestehende Wegerechte

Zur Andienung der östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen privatrechtliche Wegerechtsvereinbarungen zwischen dem Eigentümer der o.g. Flächen sowie den Eigentümern der zum o.g. Zwecke zu überfahrenden Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Die Rechte beziehen sich auf die Erreichbarkeit aus nördlicher Richtung (Private Zuwegung zur Straße *Heidloge*) sowie aus westlicher Richtung (*Wiesenstraße*).

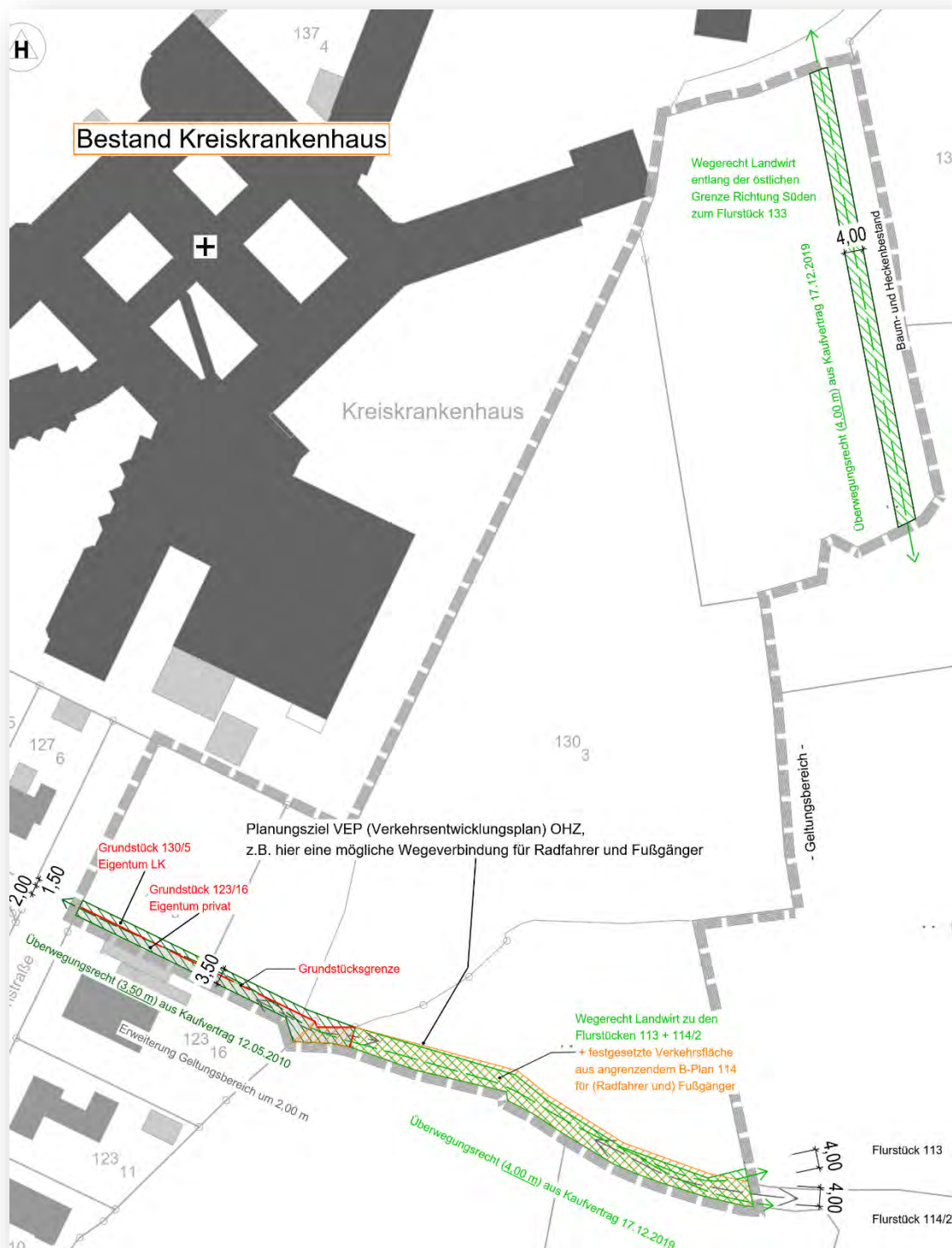


Abb. 10: Vereinfachte Darstellung zum privatrechtlich geregelten Wegerecht innerhalb des Plangebiets

### 3.4 Festsetzungen des B-Plan Nr. 212

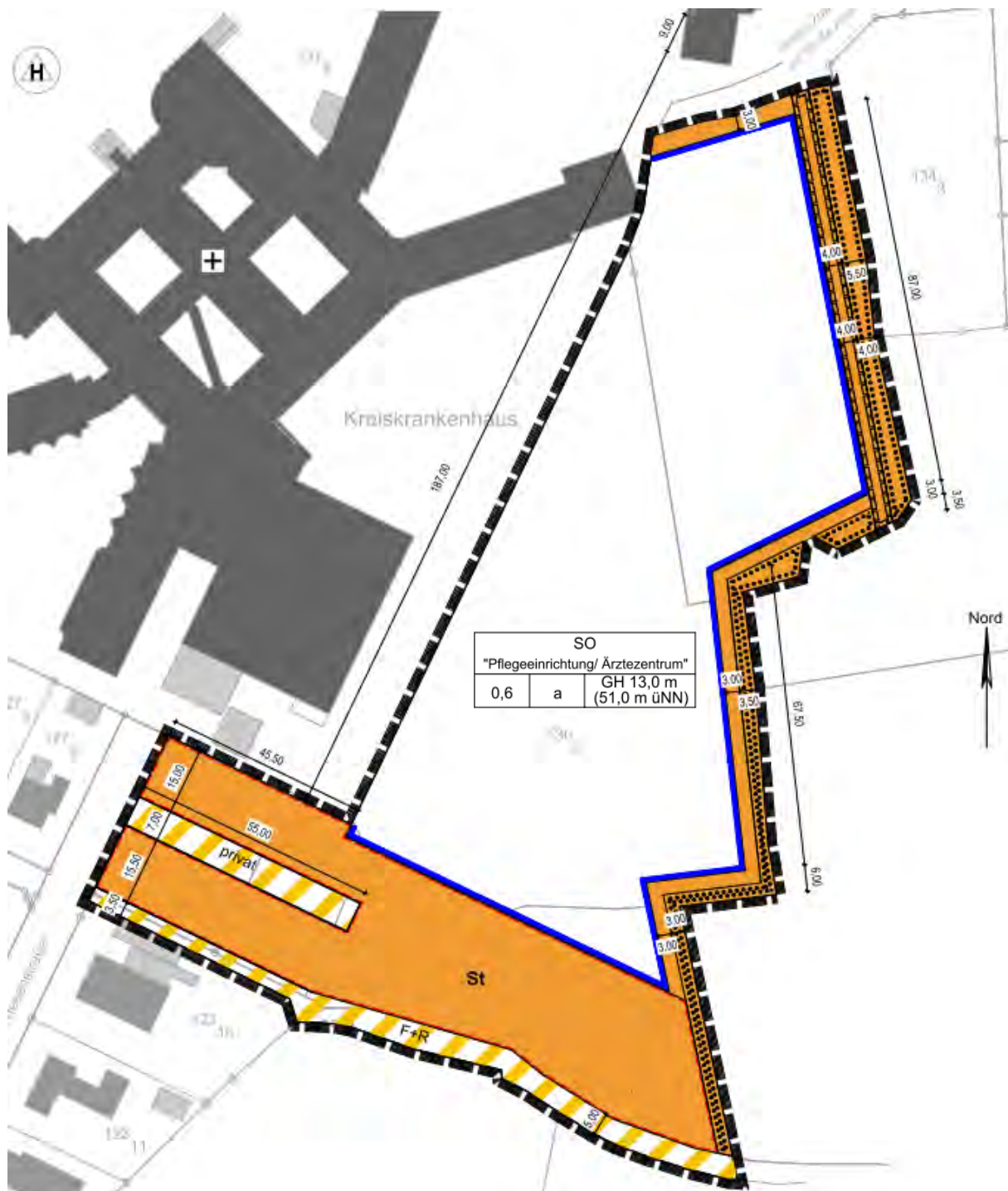


Abb. 11: Vorentwurf Planzeichnung des B-Plans Nr.212 (Verfasser: Ulbrich Ingenieurplanungen, Bremen)

### 3.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bezugnehmend auf die geplanten Nutzungen wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet „Pflegeeinrichtung/Ärztzentrum“ festgesetzt. Hierbei wurde bei der Wahl der Gebietskategorisierung berücksichtigt, dass es sich bei den geplanten Einrichtungen – zumindest teilweise - um privatwirtschaftlich betriebene Einheiten handeln wird.

Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zur Unterbringung, Betreuung und Pflege älterer und pflegebedürftiger Menschen. Zudem sind Anlagen bzw. Gebäude zulässig, die in einem direkten Bezug zum Pflegeheim stehen. Ergänzend soll perspektivisch die Ansiedlung von Arztpraxen zur Vervollständigung des örtlichen Angebots und Bedarfs an Einrichtungen der öffentlichen Gesundheitsvorsorge planungsrechtlich ermöglicht werden.

Zur Realisierung der Planungsziele wird eine abweichende Bauweise in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Als maximale zulässige Gebäudehöhe wird eine Höhe von 13 m festgesetzt, die bezogen auf die vorhandene Geländehöhe mittig im Plangebiet einer NN-Höhe von ca. 51 m entspricht.

Die Gebäudehöhenentwicklung resultiert aus der Annahme einer zweigeschossigen Pflegeeinrichtung/Ärztehaus zuzüglich einer möglichen Aufstockung des Gebäudes (ein Geschoss) sowie des eingerechneten Geländegefälles. Zu diesem Zeitpunkt handelt es sich um eine grobe Annahme, da die exakte Geschosshöhe nicht zu ermitteln ist und eine Geländeaufschüttung oder Abgrabung als Geländevorbereitung nicht entschieden ist. Hiermit soll die Möglichkeit geschaffen werden, für einen angenommenen zweigeschossigen Baukörper auch vertikale Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

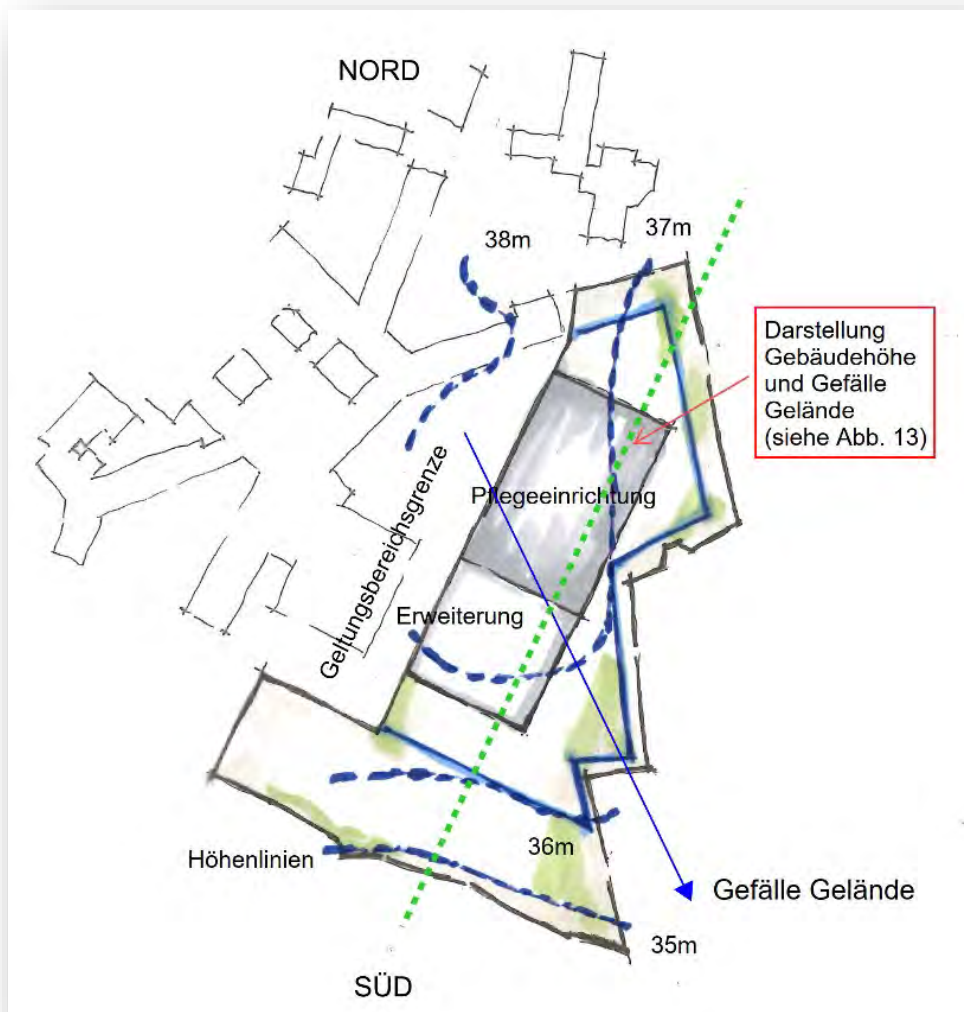


Abb. 12: Skizze Geltungsbereich mit Höhenlinien und Gefälle

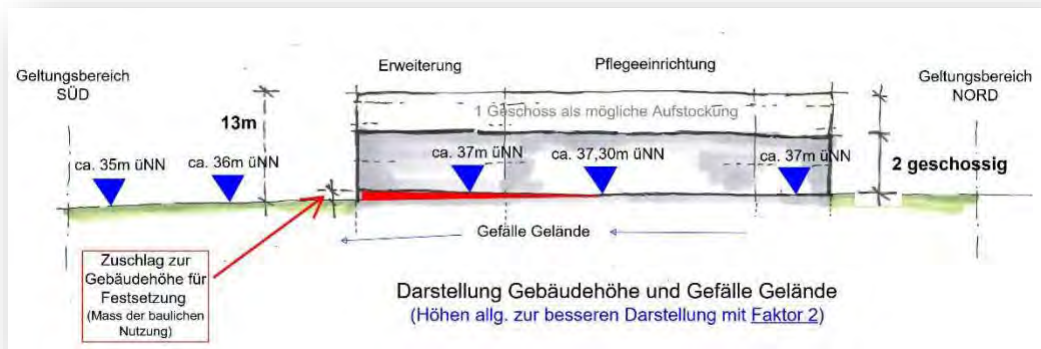


Abb. 13: Darstellung der Höhenentwicklung aus dem vereinfachten städtebaulichen Konzept (BA 2) mit Erweiterung bzw. Ärztehaus

Bei der Festlegung der **maximalen Gebäudehöhe** ist man von:

- 3,50 m/Geschosshöhe
- + 1,50 m Geländeausgleich
- + einer Sicherheit von 1 Meter (z.B. Attika, Technik etc.)
- = 13,00 m Gesamthöhe**

ausgegangen.

Im südlichen Geltungsbereich ist die durch die Ausweisung von Stellplatzflächen die Abbildung der notwendigen Stellplätze für die geplanten Einrichtungen sowie für Teile des Kreiskrankenhauses vorgesehen.

Den Abschluss an der südlichen Geltungsbereichsgrenze bildet eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die einerseits die bereits planerisch festgesetzte, durchgehende Fußwegverbindung nördlich des Kleingartengebietes sichert und andererseits Teil einer Radwegverbindung des zur Zeit in Aufstellung befindlichen Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Osterholz-Scharmbeck ist.

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Belange des Denkmalschutzes

Im Bereich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes sind zunächst keine archäologischen Verdachtsflächen bekannt.

Diese Annahme ist im weiteren Beteiligungsverfahren von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises bzw. dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege zu bestätigen. Gegebenenfalls können Erkundungen erforderlich werden.

### 4.2 Belange von Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes sind zunächst keine Verdachtsflächen im Hinblick auf Altlasten und Kampfmittel bekannt.

Diese Annahme ist im weiteren Beteiligungsverfahren vom Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zu bestätigen. Gegebenenfalls können Erkundungen erforderlich werden.

#### **4.3 Verkehrliche Belange**

Parallel zur Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes wird zzt. eine „Verkehrliche Beurteilung der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßenraumes“ durchgeführt.

Ziel dieser Untersuchung ist die verkehrliche Beurteilung des angrenzenden Straßennetzes. Hierfür werden Verkehrserhebungen im Umfeld des Krankenhauses durchgeführt. Parallel wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Pflegeeinrichtung ermittelt. Aus der Überlagerung der Bestandsverkehre und der zusätzlichen Verkehre wird die verkehrliche Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität abgeleitet.

Die Ergebnisse der Untersuchung fließen in die Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans ein.

#### **4.4 Belange des Immissionsschutzes**

Parallel zur Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes wird zzt. ein „Lärmgutachten mit Emissionskontingentierung nach DIN 45691“ durchgeführt.

Ziel dieser Untersuchung ist die Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Einrichtungen auf die vorhandenen umgebenden Nutzungen, die Auswirkung des Ziel- und Quellverkehrs aus dem Plangebiet in der Umgebung des Plangebietes sowie die Ermittlung sich daraus ggf. ergebender erforderlicher Schallschutzmaßnahmen.

Die Ergebnisse der Untersuchung fließen in die Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans ein.

#### **4.5 Belange von Natur und Landschaft**

Parallel zur Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes wird zzt. ein Umweltbericht zum Bebauungsplane erarbeitet.

Ziel des Umweltberichts ist die Beurteilung der Auswirkungen des Bauleitplans auf die Belange von Natur und Landschaft. Hierbei werden die unterschiedlichen Schutzgüter dargestellt sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie ein ggf. erforderlicher Kompensationsbedarf ermittelt.

Die Ergebnisse des Umweltberichts fließen in die Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans ein.

#### **4.6 Belange der Wasserwirtschaft**

Parallel zur Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes wurde durch das Büro Ulbrich Ingenieurplanungen, Bremen eine Konzeption zur Oberflächenentwässerung erarbeitet. Gegenstand dieses Konzepts war die Prüfung der Möglichkeiten zur Niederschlagsentwässerung innerhalb des Plangebiets.

Hierzu wurden in einem ersten Schritt im Juli 2020 Baugrunduntersuchungen durchgeführt, um die Möglichkeiten einer Niederschlagswasserbeseitigung in Form von dezentralen Versickerungsanlagen zu untersuchen.

Im Ergebnis stehen im Plangebiet oberflächennah überwiegend bindige Geschiebeböden an. Es ist mit Stauwasser bis auf Höhe der Geländeoberkante zu rechnen. Die Durchlässigkeit der anstehenden Geschiebeböden wird aufgrund von Literaturangaben und Erfahrungswerten auf Bereiche von  $1 \times 10^{-6}$  m/s bis  $1 \times 10^{-8}$  m/s abgeschätzt. Demnach ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nach den Regelwerken der Wasserwirtschaft in den untersuchten Bereichen nicht durchführbar.

Daher wurden in einem nächsten Schritt die Einleitbedingungen für das Regenwasser in die öffentliche Kanalisation mit dem zuständigen Entwässerungsbetrieb, den Stadtwerken Osterholz, abgestimmt.

Basierend auf der maximal zulässigen Einleitmenge von 2,5 l/s für die Plangebietsfläche wurden Berechnungen für das erforderliche Rückhaltevolumen durchgeführt. Bezugnehmend auf die maximale zulässige Versiegelung ergibt sich – in Abhängigkeit des noch zu wählenden Versiegelungsgrads – ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 500 – 550 cbm.

Dieses Volumen ist – in Abhängigkeit der späteren Objektplanung – durch oberirdische oder unterirdische Anlagen bereitzustellen.

## **5 Durchführung - Bodenordnung - Kosten**

Die Durchführung der mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundenen Maßnahmen wird in einem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Osterholz-Scharmbeck abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Gleiches gilt für die Durchführung der ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen.



## 6 Städtebauliche Flächenbilanz

Sondergebiet „Pflegeeinrichtung/Ärztzentrum“	ca. 11.700 m <sup>2</sup>
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	ca. 4.260 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	ca. 1.150 m <sup>2</sup>
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	ca. 400 m <sup>2</sup>
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 1.070 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>ca. 18.580 m<sup>2</sup></b>

---

Bremen, den 26.10.2020

Elisabeth Meyer / Nur Bulut / Thomas Ulbrich  
Ulbrich Ingenieurplanungen