

# STADT BRAKE (UNTERWESER)

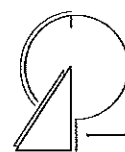


Landkreis Wesermarsch

---

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Brommystr./Weserstr./Neustadtstr.“ - Bereich südlich des Braker Sieltiefs -

# Begründung



# INHALTSÜBERSICHT

|            |  |          |
|------------|--|----------|
| <b>1.0</b> | <b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>                             | <b>1</b> |
| <b>2.0</b> | <b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>                                       | <b>1</b> |
| 2.1        | Kartenmaterial   | 1        |
| 2.2        | Räumlicher Geltungsbereich                                     | 2        |
| 2.3        | Nutzungsstruktur   | 2        |
| <b>3.0</b> | <b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>                                     | <b>2</b> |
| 3.1        | Belange der Raumordnung  | 2        |
| 3.1.1      | Landesraumordnungsprogramm (LROP)                              | 2        |
| 3.1.2      | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)                         | 2        |
| 3.2        | Stand der vorbereitenden Bauleitplanung                        | 3        |
| 3.3        | Stand der verbindlichen Bauleitplanung                         | 3        |
| 3.4        | Belange des Denkmalschutzes                                    | 3        |
| 3.5        | Belange der Wasserwirtschaft                                   | 3        |
| 3.6        | Altablagerungen  | 5        |
| 3.7        | Belange des Immissionsschutzes                                 | 5        |
| 3.8        | Belange von Natur und Landschaft                               | 6        |
| <b>4.0</b> | <b>INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>                        | <b>7</b> |
| 4.1        | Maß der baulichen Nutzung                                      | 7        |
| 4.2        | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 7        |
| <b>5.0</b> | <b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>               | <b>8</b> |
| <b>6.0</b> | <b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>               | <b>9</b> |
| 6.1        | Rechtsgrundlagen   | 9        |
| 6.2        | Verfahrensübersicht  | 10       |
| 6.2.1      | Aufstellungsbeschluss  | 10       |
| 6.2.2      | Beteiligung der Bürger   | 10       |
| 6.2.3      | Öffentliche Auslegung  | 10       |
| 6.3        | Planverfasser  | 10       |

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Brake beabsichtigt, innerhalb des Braker Hafengebietes die gewerbliche Nutzung zu intensivieren und führt zu diesem Zweck die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Brommystr./Weserstr./Neustadtstr.“ Für den Bereich Südlich des Braker Sieltiefs durch.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt anlässlich der Entwicklungsabsichten des Niedersächsischen Hafenamtes für die Braker Hafenwirtschaft. Der zentral und verkehrsgünstig gelegenen Bereich zwischen der Nordstraße und der Neustadtstraße soll im Sinne einer städtebaulichen Verdichtung für die bauliche Entwicklung von Gewerbenutzungen bereit gestellt werden. Konkret liegen Planungen für die Errichtung einer Lagerhalle nördlich des bestehenden Verwaltungsgebäudes vor, die im räumlichen Zusammenhang mit dem östlich gelegenen Siloanlage (Futtermittel) errichtet werden soll. Auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 55 ist dieses Bauvorhaben derzeit nicht realisierbar, da bezüglich des Änderungsbereiches aufgrund der Lage innerhalb der Deichschutzzone gem. § 16 NDG keine überbaubaren Grundstücksflächen und keine maßbestimmenden Inhalte festgesetzt sind. Unter Berücksichtigung der Belange des Deichschutzes und in Einvernehmen mit den Vorgaben der bereits für den Hallenbau vorliegenden deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung gem. § 16 (2) NDG werden im östlichen Teil des Änderungsbereiches durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Baunutzung geschaffen.

Kommunales Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 ist es, durch die Ergänzung des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise eine gebietsverträgliche Gewerbenutzung vorzubereiten. Dieses soll insgesamt zur Stärkung der Braker Hafenwirtschaft, insbesondere zur Schaffung bzw. zum Erhalt von wichtigen Arbeitsstätten in der eher strukturschwach geprägten Region beitragen. In städtebaulicher Hinsicht wird durch die Aktivierung einer standortgünstigen Reservefläche die Innenentwicklung des Brake Hafengebietes forciert und ein nutzungsgerechtes Gewerbeareal bereitgestellt. Auf diese Weise wird dem planerischen Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprochen.

Mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 werden die Festsetzungen des am 18.10.1991 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 55 "Brommystr./Weserstr./Neustadtstr." durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 ersetzt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55, die nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung sind, bleiben von dieser Planänderung unberührt und behalten unverändert ihre Rechtsverbindlichkeit.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der Bebauungsplanänderung wurde unter Verwendung der amtlichen Kartengrundlage des Katasteramtes Brake (Unterweser) im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

## **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Brommystr./Weserstr./Neustadtstr.“ befindet sich im Hafengebiet der Stadt Brake und umfasst eine ca. 1,3 ha große Fläche zwischen der Nordstraße und der Neustadtstraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3 Nutzungsstruktur**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 befindet sich im Hafengebiet der Stadt Brake (Unterweser) und ist zum großen Teil noch unbebaut. Lediglich im südlichen Planbereich befindet sich ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude. Nördlich daran anschließend sind Stellplatzflächen vorhanden. Die städtebauliche Situation im Umfeld des Plangebietes wird im Wesentlichen durch hafenorientierte Gewerbenutzungen bestimmt. Östlich des Änderungsbereiches, östlich der Norderdeichstraße, befinden sich großmaßstäbliche Siloanlagen, Speditionen und Lagerhallen. Westlich des Änderungsbereiches sind weitere Gewerbebauten (Lagerhallen) sowie die Verwaltungsgebäude des Hafenamtes anzutreffen. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich eine durch Gehölzstrukturen geprägte Grünfläche. Nördlich davon verläuft das Braker Sieltief, ein Gewässer II. Ordnung.

## **3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **3.1 Belange der Raumordnung**

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

#### **3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird die Stadt Brake als Mittelzentrum eingeordnet, das der Bereitstellung von zentralen Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des gehobenen Bedarfs dient. In den zentralen Orten ist eine Entwicklung anzustreben, die die Leistungsfähigkeit der Orte entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und die Wirtschaft sichert und verbessert. Des Weiteren wird die Stadt Brake im Landesraumordnungsprogramm als Vorrangstandort für einen Seehafen eingestuft. Die eingangs erläuterten Planungsziele stehen im Einklang mit diesen raumordnerischen Zielen.

#### **3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch sind für das Mittelzentrum Brake die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten vorgesehen. In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms wird der Stadt Brake zudem die Funktion als Vorrangstandort für Seehäfen zugewiesen. Bezüglich des Planungsraumes werden keine konkreten Aussagen getroffen. Das mit der Bebauungsplanänderung verfolgte Planungsziel der gewerblichen Weiterentwicklung des Braker Hafengebietes im Sinne einer städtebaulichen Innenentwicklung steht im Einklang mit den allgemeinen regionalplanerischen Zielsetzungen.

### **3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake wird die Fläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Gewerbegebiet (GEE) dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 wird somit aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

### **3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung**

Im Planungsraum der Bebauungsplanänderung gelten derzeit die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 55 „Brommystr./Weserstr./Neustadtstr.“ aus dem Jahr 1991, dessen Geltungsbereich die Flächen östlich der Brommystraße bis zur Neustadtstraße umfasst. Die nördliche Grenze bildet die Weserstraße, die südliche wird durch den Verlauf der Neustadtstraße bestimmt. Bezüglich des Änderungsbereiches beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 55 die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GEE) gem. § 8 BauNVO. Die Nutzungseinschränkung bezieht sich auf die Emissionslage von Betrieben oder Betriebsarten, die nicht wesentlich störend sein dürfen. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Deichschutzzone von 50 m, innerhalb der bauliche Anlagen in der Regel ausgeschlossen sind. Daher sieht der Bebauungsplan Nr. 55 bezüglich des Änderungsbereiches keine maßbestimmenden Festsetzungen vor. Ebenerdige Anlagen wie z. B. Flächen für Stellplätze und Lagerflächen können mit Ausnahme durch die untere Deichbehörde gebaut werden.

### **3.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Brake unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.“

### **3.5 Belange der Wasserwirtschaft**

In der kommunalen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 wurde durch das Planungsbüro Ingwa, Oldenburg ein Oberflächenentwässerungsplan für das vorliegende Plangebiet erarbeitet. Demnach soll das anfallende Niederschlagswasser über einen neu anzulegenden Regenwasserkanal zum Braker Sieltief abgeleitet. Eine entsprechend notwendige wasserrechtliche Einleitungsgenehmigung wurde am 18.11.2004 beantragt. Seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch wurde am

02.05.2005 die Erlaubnis (Nr. 1450/76) zur Einleitung des Niederschlagswassers im Zuge der Oberflächenentwässerung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 in das Braker Sieltief mit Nebenbestimmungen erteilt. Zugleich erfolgte die Erteilung der wasserrechtlichen Plangenehmigung zur Regelung der Oberflächenentwässerung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (A.Z.: Untere Wasserbehörde 68 24 51 / 232) mit Auflagen. Die Braker Sielacht als zuständiger Entwässerungsverband wurde entsprechend beteiligt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird somit der Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung erbracht.

Nördlich des Änderungsbereiches verläuft das Braker Sieltief, ein Verbandsgewässer II. Ordnung der Brake Sielacht. Nach Angaben des Entwässerungsverbandes sollen an dem Verbandsgewässer II. Ordnung in einer Entfernung von 40,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante keine baulichen Anlagen errichtet werden. Im Rahmen eines Ortstermins mit Vertretern der Braker Sielacht und der Stadt Brake wurde einvernehmlich geklärt, dass zwischen dem geplanten Hallenbau und dem Schöpfwerk am Braker Sieltief ein ausreichender Abstand (mindestens 40 Meter) eingehalten wird. Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung festgesetzte Baugrenze hält ebenfalls einen ausreichenden Abstand zum Braker Sieltief ein. Den Entwicklungsabsichten der Braker Sielacht wird somit entsprochen.

### 3.6 Belange des Deichschutzes

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 unmittelbar am Weserdeich im Braker Hafengebiet sind die Belange des Deichschutzes zu berücksichtigen. Der vorliegende Änderungsbereich überlagert sich zum größten Teil mit der gem. § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) festgelegten 50 m-Deichschutzzone entlang des Weserdeiches. Innerhalb dieser Schutzzone dürfen gem. § 16 (1) NDG prinzipiell keine baulichen Anlagen errichtet werden. „Anlagen jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches (= landseitige Grabenkante des Deichgrabens) nicht errichtet oder angelegt werden. Die untere Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des § 16 Abs. 1 NDG Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahmen mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder wesentliche Änderungen von Bauanlagen dürfen nur erteilt werden, wenn die untere Deichbehörde dem Antragsteller eine Ausnahmegenehmigung nach § 16 Abs. 2 NDG erteilt hat.“

Die Lage einer Fläche innerhalb einer Deichschutzzone gem. § 16 NDG bedeutet somit kein generelles Bauverbot. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung stellt eine städtebauliche Planung innerhalb einer landseitigen Deichschutzzone gem. § 16 NDG grundsätzlich kein Ausschlusskriterium dar, sofern Anhaltspunkte für die Möglichkeit einer Befreiung nach § 16 (2) BauGB vorliegen. Diese Voraussetzungen sind durch das vorliegende Planvorhaben gegeben. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 werden durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer gewerblich zu nutzenden Lagerhalle im westlichen Planungsraum geschaffen.

Unter Berücksichtigung des höherrangigen Deichrechtes infolge der deichnahen Lage des Plangebietes wurde für den geplanten Hallenbau bereits eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 16 (2) NDG beantragt. Seitens der Unteren Deichbehörde des Landkreises Wesermarsch wurde unter Beteiligung des zuständigen II. Oldenburger Deichbandes diese am 28.07.2004 (A.Z.: -FD 60- untere Deichbehörde 68 12 33 / 2- 60) mit der Nebenbestimmung erteilt, dass die Lagerhalle einen Mindestab-

stand von 35 Metern zu Deichkrone einzuhalten hat. Die Erteilung der Ausnahme genehmigung wurde dadurch begründet, dass ein Verbot in vorliegendem Fall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 werden die Vorgaben der Ausnahme genehmigung durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) entsprechend berücksichtigt. Zur Deichkrone des Weserdeiches wird durch die deichseitige Baugrenze der notwendige Abstand von 35 Metern eingehalten. Weitere bauliche Anlagen sind innerhalb der Deichschutzzone nicht vorgesehen und sind ohne Befreiung gem. § 16 (2) NDG grundsätzlich nicht zu realisieren. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 wird somit im Einvernehmen mit den deichrechtlichen Belangen durchgeführt.

### **3.7 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Boden schutzbehörde zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

### **3.8 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bzw. Änderung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 im Jahr 1991 wurden die immissions schutzrechtlichen Belange umfassend berücksichtigt. Zum Bebauungsplan Nr. 55 wurde ein schalltechnisches Gutachten hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des damals geplanten Neubaus der Nordstraße und der Anlage von Parkplätzen auf die hafennahen Wohnquartiere (Mischgebiete) erstellt. Hierbei wurde neben den Verkehrsimmissionen ebenfalls die von der Hafennutzung ausgehende Lärm vorbelastung berücksichtigt. Auf der Grundlage dieses Lärmgutachtens wurden im Bebauungsplan Nr. 55 entsprechende aktive und passive Lärmschutzvorkehrungen vorgenommen. Zur städtebaulichen Koordination der geplanten gewerblichen Nutzung mit der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung wurden im Bebauungsplan Nr. 55 gezielt Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen gem. § 8 BauNVO festgesetzt, um die durch den Hafenlärm vorbelastete Geräuschsituation vor Ort nicht durch zusätzlichen Gewerbelärm zu beeinträchtigen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 haben die immissions schutzrechtlichen Festsetzungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 55 weiterhin Bestand. Als Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Änderungsbereiches unverändert eine Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Demnach sind innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete ausschließlich Betriebe oder Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind. Die Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bau-

weise und der überbaubaren Grundstücksflächen, wodurch die Lärmsituation nicht beeinflusst wird. Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung somit nicht berührt.

### **3.9 Belange von Natur und Landschaft**

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die umweltschützenden Belange gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Gem. § 19 (2) BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 im Jahr 1991 wurden die Belange von Natur und Landschaft durch die Festsetzung entsprechender landschaftsökologischer Maßnahmen berücksichtigt. In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Brommystr./Weserstr./Neustadtstr.“ wurde bezüglich des Änderungsbereiches kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, da dieser Bereich wegen seiner Lage innerhalb der 50 m Deichschutzzone von einer weiteren Bebauung mit hochbaulichen Anlagen ausgenommen werden sollte. Im Bebauungsplan Nr. 55 wurde jedoch in der nachrichtlichen Eintragung Nr. 3 geregelt, dass ebenerdige Anlagen (z. B. Flächen für Kfz-Stellplätze und Lagerflächen) innerhalb des Änderungsbereiches mit Ausnahmegenehmigung durch die untere Deichbehörde zulässig sind, wodurch eine entsprechende Bodenversiegelung ermöglicht wird. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7a dürfen in den Gewerbegebieten maximal 70 % der Grundstücksflächen versiegelt und bis zu 80 % der Grundstücksflächen wassergebunden befestigt werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 erfolgt innerhalb des Änderungsbereiches eine Ergänzung des Maßes der baulichen Nutzung zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die angestrebten Gewerbebauten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird hierbei auf 0,8 festgesetzt, wodurch unter Berücksichtigung des § 19 (4) BauNVO eine Versiegelung von 80 % der Grundstücksfläche zulässig ist. Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich innerhalb des Änderungsbereiches eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Bodenversiegelung um ca. 10 %. Die im Ursprungsplan Nr. 55 festgesetzten landschaftsökologischen Maßnahmen Nr. 7b (Baumpflanzungen) und Nr. 9 (Fassadenbegrünungen) haben weiterhin Bestand. Von der Festsetzung weiterer Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich wird daher, auch unter Berücksichtigung des gewerblichen Nutzungszweckes, abgesehen. Aufgrund der innerstädtischen und baulich vorgeprägten Lage des Änderungsbereiches und dem übergeordneten Planungsziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch diese Innenentwicklung dem städtebaulichen Belang Vorrang gegenüber den naturschutzfachlichen Aspekten eingeräumt.



## 4.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Wie eingangs (Kap. 1.0) dargelegt, erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Brommystr./Weserstr./Neustadtstr." mit der kommunalen Zielsetzung der gewerblichen Weiterentwicklung des Braker Hafengebietes. Entsprechend dieser Zielsetzung werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Brommystr./Weserstr./Neustadtstr." Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise ergänzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nutzungsgerechte Gewerbebebauung innerhalb des Änderungsbereiches zu schaffen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 55, die nicht Gegenstand dieser Planänderung sind, werden übernommen und behalten unverändert ihre Rechtsverbindlichkeit. So wird als Art der baulichen Nutzung weiterhin ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt, in dem ausschließlich Betriebe oder Betriebsarten zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind. Dieses dient der städtebaulichen Koordination einer verträglichen Gewerbegebietsentwicklung gegenüber den nordwestlich gelegenen Wohnbaustrukturen.

Im Folgenden werden ausschließlich die Festsetzungen erläutert, die Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Brommystr./Weserstr./Neustadtstr." sind.

### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel der Bebauungsplanänderung wird innerhalb des Änderungsbereiches das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) ergänzt, um die Errichtung hochbaulicher Anlagen zu ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird in Anlehnung an das in Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 BauNVO zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gem. § 16 BauNVO festgesetzt. Auf diese Weise wird eine bedarfsgerechte Bebauung der Grundstücksfläche auch hinsichtlich künftiger Entwicklungsmöglichkeiten erzielt.

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer raumverträglichen Höhenentwicklung der Gewerbenutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung die zulässige Höhe baulicher Anlagen anhand der Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) gem. § 16 (2) BauNVO bestimmt. Entsprechend der ablesbaren Bauhöhen im städtebaulichen Umfeld sowie in Übereinstimmung mit dem zugrundeliegenden Bauvorhaben wird die zulässige Gebäudehöhe (GH) auf 20,00 m festgesetzt.

Ausgenommen von dieser Regelung sind einzelne, funktionsgerechte technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Silos, Trocknungsanlagen, Maßnahmen für den Immissionsschutz und sonstige technische Anlagen wie Sendemasten etc., die dem Gebäude und dessen Nutzung direkt zugeordnet werden können), die nicht durch andere Ausführungen innerhalb der vorgenannten Gebäudehöhen errichtet werden können.

Für die Ermittlung der Gebäudehöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Nordstraße). Als oberer Bezugspunkt zählt die maximale Gebäudehöhe (GH).

### 4.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 erfolgt zur bauleitplanerischen Steuerung der gewerblichen Bebauung die Festsetzung der zulässigen Bauweise. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO (4) festgesetzt, um einen nutzungsgerechten und flexiblen Gestaltungsspielraum für bauliche Entwicklungen bereitzustellen. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind daher Gebäudelängen bis zu 130,00 m zulässig. Die Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind hierbei zu berücksichtigen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine gewerbliche Bebauung des Änderungsbereiches wird die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird hierbei so dimensioniert, dass sie den spezifischen Flächenansprüchen der konkret geplanten baulichen Anlage Rechnung trägt. Hierbei werden die Vorgaben der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung berücksichtigt. Dementsprechend wird die Baugrenze im östlichen Planbereich in einem Abstand von 35,00 m zur Deichkrone des Weserdeiches festgesetzt, wodurch die Belange der Deichssicherheit beachtet werden. Im nördlichen Änderungsbereich wird die Baugrenze in Übereinstimmung mit dem Bauvorhaben festgesetzt und hält die entsprechenden Abstände zur Geltungsbereichsgrenze ein. Zum nördlich des Änderungsbereiches verlaufenden Braker Sieltief wird in Abstimmung mit der Braker Sielacht ein ausreichender Abstand (40,00 m zum Schöpfwerk) eingehalten. Im östlichen Planungsraum beträgt der Abstand der Baugrenze zur Nordstraße 3,00 m. Im südlichen Planungsraum wird der vorhandene Gebäudekomplex durch den Verlauf der Baugrenze in seinem Bestand berücksichtigt.

## 5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### • **Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt im Westen über die Nordstraße sowie im Norden und Süden über die Neustadtstraße.

### • **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

### • **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Ableitung der Schmutz- und Abwässer wird durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

### • **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).

### • **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung des Änderungsbereiches erfolgt auf Grundlage eines Entwässerungsplanes durch direkte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Braker Sieltief. Die entsprechend notwendigen wasserrechtlichen Einleitungs- und Plangenehmigungen wurden am 02.05.2005 durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch erteilt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

## 6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 6.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

## 6.2 Verfahrensübersicht

### 6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 20.11.2003 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Brommystr./Weserstr./Neustadtstr.“ gefasst.

### 6.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 01.09.2004. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 19.08.2004 durch die Tagespresse.

### 6.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 16.06.2005 bis zum 18.07.2005 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Brake (Unterweser), 12.12.2005

.....  
Die Bürgermeisterin

## 6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Brommystr./Weserstr./Neustadtstr.“ erfolgte im Auftrag der Stadt Brake (Unterweser) vom Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16 30  
Telefax (0 44 02) 91 16 40

  
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach  
(Planverfasser)