Stadt Brake (Unterweser)

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. IV

4. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Drucksache Nr. 71.3 / 2009

17. Juni 2009

NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 3
1.1 Anlass der Planung 3
1.2 Rechtsgrundlagen 3
1.3 Geltungsbereich der Planung 4
1.4 Beschreibung des Plangebiets 4
1.5 Planungsrahmenbedingungen 5

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 6

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 7
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 7
3.2 Abwägungsrelevante Belange 8
3.2.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 8
3.2.1.1 Verschattung 8
3.2.1.2 Lärmschutz 9
3.2.2 Belang des Umweltschutzes 10
3.2.3 Verkehrliche Belange 10
3.2.4 Belange des Hochwasserschutzes und des Deichschutzes 11
3.2.5 Belange des Denkmalschutzes und des Stadtbildes 11
3.2.6 Altablagerungen und Kampfmittel 12
3.2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen 12

4. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 12
4.1 Art der baulichen Nutzung 12
4.2 Maß der baulichen Nutzung 13
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 14
4.4 Verkehrsflächen 15
4.5 Sonstige Festsetzungen 15
4.6 Nachrichtliche Übernahme 15

5. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN 16

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Brake beabsichtigt eine Änderung des Bebauungsplans Nr. IV „Breite Straße/Georgstraße". Der Bebauungsplan wurde 1981 im Rahmen der Kernstadtsanierung aufgestellt und trifft für seinen Geltungsbereich sehr bestandsorientierte Festsetzungen.

Aus den folgenden Gründen wird die 4. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt:

- Für ein bestehendes Hotel im Bereich der Kaje, für das der Bebauungsplan Nr. IV bestandsorientiert maximal zwei Vollgeschosse zulässt, im Bestand jedoch bereist drei Vollgeschosse vorhanden, soll bereichsweise eine Aufstockung um ein weiteres Vollgeschoss ermöglicht werden.
- Die Ausnutzungsmöglichkeiten in dem Blockinnenbereich zwischen Breiter Straße und Schulstraße sollen insgesamt erweitert werden, da diese durch den Bebauungsplan Nr. IV sehr restriktiv und bestandsorientiert festgesetzt werden. So sind u.a. bauliche Erweiterungen im Zusammenhang der Kunstschule östlich des Dr. Fritz-Carstens-Weges derzeit nicht möglich.

Wesentliches Entwicklungsziel der Stadt Brake ist die Stärkung der Attraktivität der Kernstadt als Standort für Handel, Dienstleistung, Kultur sowie das Beherbergungsgewerbe. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. IV werden dafür Art und Maß der Nutzung im Sinne zusätzlicher Ausnutzungsmöglichkeiten soweit städtebaulich vertretbar angepasst und die sehr bestandsorientierten Festsetzungen auf der Westseite der Mitteldeichstraße vereinheitlicht. Auf der Ostseite werden differenzierte Festsetzungen zur Sicherung und Erweiterung des Bestandes getroffen.

Der Änderungsbereich umfasst ein 0,73 ha großes Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. IV. Die in diesem Bereich zulässige Grundfläche beträgt insgesamt rd. 5.000 m². Da es sich bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. IV um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung) handelt, wird dieser im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Weiterhin ist bei diesem beschleunigten Verfahren keine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgesehen; Anregungen können im Rahmen der Offenlage geäußert werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. IV sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Änderungsbereich befindet sich in der östlichen Kernstadt und grenzt im Osten direkt an die Weser. Im Süden wird er von der Schulstraße, im Westen vom Dr. Fritz-Carstens-Weg und einem derzeit als Parkplatz genutztem Grundstück (Flurstück 130/2) begrenzt. Die nördlich Grenze bilden die Breite Straße sowie ein Grundstück mit Wohnbebauung (Flurstück 115/1). Die Lage des Bebauungsplans kann dem Übersichtplan zur Planzeichnung entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebiets

Ein Großteil der Flächen im Änderungsbereich wird bereits baulich genutzt oder stellt sich als versiegelte Fläche dar.

Der westliche Teil umfasst eine fast geschlossene Blockrandbebauung, die sich über den Dr. Fritz-Carsten-Weg hinaus, weiter nach Westen erstreckt. Dieser Bereich war von 1976 bis 2000 Teil des Sanierungsgebietes „Braker Kernstadt". Entlang der als Fußgängerzone gestalteten Breiten Straße werden die Gebäude als Geschäfte und von Dienstleistungsbetrieben genutzt und in den Obergeschossen vorwiegend als Wohnungen. Die Bebauung setzt sich aus einem ein- und einem zweigeschossigen Gebäude mit jeweils ausgebauten Dachgeschoss sowie einem im Rahmen der Kernstadtsanierung neu errichteten dreigeschossigen Geschäfts- und Wohngebäude zusammen. Auf der nördlichen Straßenseite besteht eine zweigeschossige Bebauung mit Sattel- oder Walmdach.

An der Schulstraße überwiegt insgesamt das Wohnen. An ein unbebautes Grundstück südlich, des von der Breiten Straße in den Blockinnenbereich führenden Dr. Fritz-Carstens-Wegs, welches als Parkplatz genutzt wird, schließt sich ein dreigeschossiges Wohngebäude und ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude an. Südlich der Schulstraße besteht eine zweigeschossige, ebenfalls von einer Baulücke unterbrochene, Bebauung.

Im Blockinnenbereich liegt das historische Packhaus, welches mit zum Erweiterungskomplex des Schifffahrtsmuseum Brake zählt. Der östliche Teil des Blockinnenbereichs wird von einem Neubau eines Dienstleitungsbetriebes geprägt. Entlang der Mitteldeichstraße wird die Bebauung mit Gastronomienutzung von einer Baulücke unterbrochen.

Innerhalb des Plangebiets liegen drei entsprechend den Regelungen des Denkmalrechts zu erhaltende Gebäude, die zum Teil durch Leerstand gekennzeichnet sind.

Der östliche Teil des Änderungsbereichs wird durch einen baurechtlich dreigeschossigen Hotelbau mit Vorplatz dominiert und zählt zur Braker Kaje. Die Deichanlage wurde als Weserpromenade im Rahmen der INTERREG IIIB-Förderung neu gestaltet.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Landesraumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 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. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch sind für das Mittelzentrum Brake die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten" vorgesehen.

Das mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. IV verfolgte Planungsziel, die städtebaulichen Weiterentwicklung eines Teils der östlichen Kernstadt durch die Anpassung von Art und Maß der Nutzung sowie der überbaubaren Flächen im Blockinnenbereich entspricht diesen landes- und regionalplanerischen Zielen. Hierzu ist auch die Förderung des Gastgewerbes durch die Erweiterung eines bestehenden Hotelbaus direkt an der Weser zu zählen.

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake wird der Kernstadtbereich gemischte Baufläche (M) dargestellt und für den Bereich zwischen Breite Straße und Schulstraße zusätzlich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 vorgegeben. Der Bereich östlich der Mitteldeichstraße ist als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Kaje" dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wäre mit Ausnahme der GFZ aus den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

Bei einem der Innenentwicklung dienenden Bebauungsplan kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichende Plan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bebauungsplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. IV „Breite Straße/Georgstraße" vor. Der Bebauungsplan wird mit Wirksamwerden der 4. Änderung für den Änderungsbereich aufgehoben.

Im westlichen Teil setzt der Bebauungsplan entlang der Breiten Straße und östlich des Dr. Fritz-Carstens-Weges Kerngebiet (MK) fest, der übrige wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Das Maß der Nutzung wird durch Grundflächen und Geschossflächenzahlen bestimmt. Im Kerngebiet wird für das Grundstück Breite Straße 7 bestandorientiert eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,3 und für die übrigen Grundstücke im Bereich der Fußgängerzonen eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,5 festgesetzt. Im Mischgebiete wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt und grundstücks- sowie bestandsbezogen unterschiedliche Geschossflächenzahl zwischen 1,2 und 2,2. Auch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse variiert in der ersten Bautiefe je Bestandssituation zwischen II und IV im Mischgebiet (MI) und ist im Kerngebiet mit mindestens II und maximal III festgesetzt.

Der Blockinnenbereich ist von der Breiten Straße und der Mitteldeichstraße aus bis zu einer Tiefe von 30 m ebenfalls als überbaubare Fläche für eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt. Des weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. IV eine geschlossene Bauweise entlang der Straßenfronten sowie zum Teil Baulinien fest und trifft auch Festsetzungen zu Dachformen (Satteldach) und Firstrichtungen. Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. IV ist für diesen Bereich eine Vereinheitlichung von Art und Maß der Nutzung im Sinne der zuvor genannten städtebaulichen Ziele vorgesehen. Auf die Festsetzung von Dachformen und Firstrichtung soll zukünftig verzichtet werden.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan Nr. IV ein Sonstiges Sondergebiet „Kaje" fest. Im Bereich der dem Hochwasserschutz dienenden Anlage ist als bestehende Nutzung nur das Hotel mit Gaststätte zulässig. Im Bereich des Hotels ist die Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse bestandsorientiert mit II festgesetzt. Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. IV wird dieser Bereich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung unverändert beibehalten. Um eine geringfügig höhere bauliche Ausnutzung in diesem Bereich zu ermöglichen erfolgt eine Anpassung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bei gleichzeitiger Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Brake hat im Jahre 1981 den Bebauungsplan Nr. IV als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes „Braker Kernstadt" aufgestellt. Ihm kam dabei eine wesentliche Bedeutung im Rahmen der Verkehrsneuordnung in der östlichen Kernstadt und der Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Geschäftsnutzungen zu. Dabei wurden auch die außerhalb des Sanierungsgebiets gelegene Flächen der Kaje in den Geltungsbereich miteinbezogen, um auch diesen Bereich städtebaulich und verkehrsmäßig ordnen zu können.

Im Jahr 2000 wurde das Sanierungsverfahren beendet und die Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebietes aufgehoben. Auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. IV konnten u.a. die vorhandene Bebauung durch Neubauten ergänzt werden, die Blockinnenbereiche z.T. neu geordnet und die Breite Straße als Fußgängerzone eingerichtet werden.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. IV sehr bestandsorientiert sind, ist für die weitere Entwicklung des östlichen Kernstadtbereichs eine Änderung erforderlich. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere und damit wirtschaftlichere Ausnutzung von Grundstücksflächen ermöglicht und die weitere Entwicklung der Braker Kernstadt gefördert werden. Wesentliches Entwicklungsziel der Stadt Brake ist die Stärkung der Attraktivität der Kernstadt als Standort für Handel, Dienstleistung, Kultur sowie das Beherbergungsgewerbe. An der Kaje sollen die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IV im Grundsatz bestehen bleiben, jedoch unter Berücksichtigung des Ortsbildes und des Umgebungsschutzes von Baudenkmalen ein Erweiterung des Hotelgebäudes ermöglichen. Die Erweiterung soll durch eine bereichsweise Aufstockung um ein Vollgeschoss und eingeschossige Anbauten bzw. Außensitzbereiche erfolgen.

Des weiteren bestehen Planungen für die Errichtung eines Gästehauses mit Tagungs- und Veranstaltungsräumen im Bereich der Baulücke an der Mitteldeichstraße und in dem sich anschließenden Blockinnenbereich. Das Vorhaben ist mit den bestandsorientierten, restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplans derzeit nicht vereinbar.

Im Bereich des historischen Packhauses östlich des Dr. Fritz-Carstens-Weges soll eine bauliche Erweiterung der Kunstschule im bisher freigehaltenen Blockbinnenbereich ebenfalls planungsrechtlich ermöglicht werden.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die 4. Änderung des Bebauungsplans kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt.

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie § 4 (2) BauGB werden an dieser Stelle entsprechend dem Verfahrensstand zusammengefasst.

Es wurden 13 Träger öffentlicher Belange beteiligt, davon sind 6 Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise und 3 Stellungnahmen mit folgenden Anregungen und Hinweisen eingegangen:

Der Landkreis Wesermarsch hat sich in Bezug auf die umgebenden Bebauung und den Denkmalschutz kritisch zur ursprünglich geplanten Höhenentwicklung des Hotels geäußert. Des weiteren wurde die verkehrliche Situation angesprochen. Durch den geänderten Bebauungsplanentwurf mit einer gestaffelten Höhenentwicklung bis maximal 12 m werden die Bedenken zum Ortsbild ausgeräumt. Zudem wird für das Hotelgrundstück statt des ursprünglich geplanten Kerngebietes wie im Ursprungsplan ein Sondergebiet Kaje mit der Zweckbestimmung „Hotel/Gaststätte" ausgewiesen und die zulässige Nutzung somit auf den Bestand festgeschrieben. Insofern sind gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Bezüglich der verkehrlichen Situation wurde das Kapitel 3.2.3 „Verkehrliche Belange „ ergänzt.

Die Hinweise des II. Oldenburgische Deichband zum Deich und zur Deichschutzzone wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Des weiteren wurden Anregungen zur Tragfähigkeit des Baugrundes und zur Nutzungsfestsetzung des Hotelgrundstücks vorgebracht. Zur Prüfung der Tragfähigkeit wurde eine Untersuchung durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse einer statischen Überprüfung wird auf die geplante zweigeschossige Aufstockung des Hotelgebäudes verzichtet.

Die Untersuchung von der Ingenieurgruppe Prof. Bellmer aus Bremen (Stand 19.12.2008) hat ergeben, dass nur die Aufstockung um ein Vollgeschoss wie bereits in Bestandsstatik aus dem Jahre 1975 berücksichtigt, möglich ist. Eine zusätzliche Aufstockung um ein weiteres Geschoss erscheint aus technischer Sicht nicht möglich, da die Tragfähigkeit in den unteren Geschossen nicht ausreichend ist. Die Anregungen des Deichbandes wurden durch die Reduzierung des Bauvolumens und durch die Ausweisung des Sondergebietes berücksichtigt.

Die Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Bremerhaven werden zur Kenntnis genommen. Veränderungen im Bereich der Ufermauer sind nicht vorgesehen. Die Grenzen zu den WSV-Grundstücken werden nicht überbaut.

Von privater Seite sind 4 Schreiben eingegangen. Die Anregungen richten sich gegen die ursprünglich geplante Erweiterung des Hotels in Bezug auf das Ortsbild und den Umgebungsschutz von Baudenkmalen, die Verschattung von angrenzenden Grundstücken und den Deichschutz. Zudem wurden Bedenken gegen die ursprünglich vorgesehene Kerngebietsausweisung und die Stellplatzsituation auf dem Hotelgrundstück vorgebracht. Die Anregungen der Einwender wurden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanentwurfs insoweit berücksichtigt, dass die bisher rechtskräftige Ausweisung für das Hotelgrundstück als Sondergebiet „Kaje" mit der Zweckbestimmung „Hotel/Gaststätte" bestehen bleibt und die geplante Gebäudehöhe von bisher 16,50 m auf höchstens 12 m reduziert wurde. Dabei erfolgt eine gestaffelte Höhenfestsetzung zum Grundstück des nächstgelegenen Einwenders, die im wesentlichen die jetzigen Gebäudehöhen sichert bzw. die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige bauliche Entwicklung ermöglicht. Aufgrund der deutlichen Reduzierung der Baumasse und der Beibehaltung des Sondergebietes Kaje, dass andere Nutzungen als den Hotel/Gaststättenbetrieb ausschließt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild und den Umgebungsschutz der Baudenkmale zu erwarten. Die Fragen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde durch Gutachten zur Verschattung und zum Lärmschutz geklärt, demnach ergeben sich für das nächstgelegene Grundstück keine unzumutbaren Beeinträchtigungen (siehe unten). Insofern sind die Anregungen in den vorliegenden Stellungnahmen größtenteils nicht mehr relevant. Die Prüfung der erforderlichen Abstände erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, wenn das konkrete Vorhaben feststeht. Bezüglich der verkehrlichen Situation wurde das Kapitel 3.2.3 „Verkehrliche Belange „ ergänzt.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen zu den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung vorgetragen worden. Hinweise zu Leitungen von Versorgungsträgern sind redaktionell in der Begründung ergänzt worden.

3.2 Abwägungsrelevante Belange

3.2.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

3.2.1.1 Verschattung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. IV soll u.a. eine Aufstockung des bestehenden Hotelgebäudes im Bereich der Kaje ermöglicht werden. Die Gesamthöhe des Gebäudes beträgt zur Zeit 13,29 m über NN, das ist ca. 10,50 m über dem umliegenden Gelände. Zur Beurteilung der Auswirkungen einer einstöckigen Aufstockung des Hotelgebäudes auf die umgebenden Nutzungen (Wohnbebauung und Gartennutzung im Norden) wurde ein Verschattungs-

gutachten vom Ingenieurbüro Dirk Meerbach aus Huntlosen (Stand 27.02.2009) erstellt, dessen Ergebnisse im folgenden zusammengefasst werden.

In einer Simulation wurden für 12 Tage im Jahr zu jeweils 3 Zeitpunkten die Schattenbilder sowohl für den jetzigen Zustand als auch für den Zustand nach der Aufstockung des Gebäudes erstellt. Es wurde die Lage von Brake mit 53,3° nördlicher Breite angenommen. Als charakteristische Tage wurden dabei die Ersten jeden Monats gewählt, als Zeitpunkte 8 Uhr morgens, 12 Uhr mittags und 16 Uhr nachmittags. Für die Tageszeiten ist zu beachten, dass es sich bei der Simulation um Sonnenzeiten handelt, die Sonne also hier um 12 Uhr ihren höchsten Stand genau im Süden aufweist. Für die Ortszeit ist es dann etwa 20 Minuten, bei Sommerzeit sogar 80 Minuten später.

Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt: Die mit der erhöhten Bebauung verbundene Verschattung erbringt keine wesentliche Änderung gegenüber der bestehenden Bebauung. Das geplante Gebäude verursacht bei einem Sonnenstand von 45° in der Zeit von 8.00 bis 18.00 Uhr keine weitere Verschattung des bestehenden Gebäudes an der Nordseite bzw. nur eine geringe erweitere Verschattung der Gartenfläche. Die Verschattung im Bestand wie auch die Verschattung, die durch den Neubau hervorgerufen wird, wurde zu unterschiedlichen Sonnenständen (jeder erste Tag des Monats, 08.00 Uhr/ 12.00 Uhr/ 16.00 Uhr) aufzeigt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die geplante Gebäudeerhöhung des Hotelgebäudes in den Monaten Januar bis März und Oktober bis Dezember eine partielle Verschattung der Gartenfläche sowie zu einem sehr geringen Teil des Wohngebäude sowohl durch das Bestandsgebäude als auch durch den Neubau stattfindet. In diesen Monaten liegt die Anzahl der Sonnenstunden steigend von einer bis drei und am Ende des Jahres fallend von 3 auf 1 pro Tag. Bei einem gesteigerten Verschattungszeitraum von maximal zwei Stunden in der Mittagszeit ist die Wahrscheinlichkeit einer Beeinträchtigung minimal. Durch den starken Baumbewuchs des nördlichen Grundstücks, der Garage und der Deichsicherungsmauer wird ebenfalls eine Verschattung hervorgerufen. Im Sommer erfolgt aufgrund des hohen Sonnenstandes keine Verschattung der Wohngebäude und des Gartens durch den Neubau. Auch durch die geringfügig größere Verschattung infolge der Erweiterung des Hotelgebäudes ist für das Gebäude bzw. Grundstück im nördlichen Bereich eine ausreichende Belichtung und Besonnung sichergestellt.

3.2.1.2 Lärmschutz

Zur Prüfung der Lärmsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten von der Bonk-Maire-Hoppmann GbR aus Hannover (Stand 05.08.2008) erstellt. Hier wurde die Geräuschsituation im Plangebiet infolge des Straßen- und Schiffsverkehrslärms sowie infolge möglicher Gewerbelärmimmissionen untersucht.

Für die Kerngebiete ist in Bezug auf Verkehrslärm die DIN 18005 mit Orientierungswerten von 65/55 dB(A) tags/nachts maßgeblich. Für den Gewerbelärm ist die TA-Lärm mit Richtwerten von 60/45 dB(A) zu beachten. Diese Schutzansprüche werden auch für das Sondergebiet Kaje und die benachbarte Bebauung angesetzt.

Die Lärmuntersuchung führte zu folgendem Ergebnis:

Die Emissionen durch die mögliche Schiffslärmbelastung sind tags und nachts als unkritisch anzusehen. Auch infolge der Verkehrslärmbelastung durch den Straßenverkehr kann unter

Beachtung der Regelung der DIN 18005 ein Immissionskonflikt noch ausgeschlossen werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber auf der lärmzugewandten Seite geringfügig unterschritten und auf den lärmabgewandten Seiten deutlich unterschritten.

Nachts werden die Werte auf den lärmabgewandten Seiten ebenfalls unterschritten und auf der lärmzugewandten Seite gerade noch eingehalten. Eine mögliche Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen infolge der geplanten Hotelerweiterung liegen mit rechnerisch 0,2 dB(A) in einer Größenordnung, die i. A. als „nicht messbar" bezeichnet wird. Aufgrund der Vorbelastung - insbesondere der nächtlichen Geräuschbelastung - wird vom Gutachter vorsorglich für die lärmzugewandten Gebäudeseiten entlang der Kaje eine Festsetzung für passive (baulicher) Schallschutzmaßnahmen (für zukünftige Bauvorhaben oder im Zuge von Gebäudesanierungen) empfohlen. Daher werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen für die Lärmpegelbereiche II bis IV festgesetzt.

Zur Beurteilung der Emissionen aus dem Hotelbetrieb wurden die Parkplatznutzung, die Warenanlieferung und eine Biergartennutzung in die Untersuchung eingestellt. Die Gewerbelärmbelastung im Plangebiet bzw. an den dem Plangebiet nächstgelegenen Wohnhäusern (außerhalb des Plangebiets) liegt - auch unter Berücksichtigung einer möglichen Geräusch- Vorbelastung durch gewerbliche Nutzungen im Hafengebiet - deutlich unter den für Kerngebieten maßgeblichen Immissionsrichtwerten der TA Lärm, so dass auch hier ein Immissionskonflikt ausgeschlossen werden kann. Die Zunahme des Gewerbelärms vom Betriebsgrundstück des Hotels kann nach derzeitigem Kenntnisstand mit < 3 dB(A) abgeschätzt werden und wäre dem gemäß als „nicht wesentlich" zu bezeichnen. Auswirkungen für die benachbarten Nutzungen sind daher nicht zu erwarten.

3.2.2 Belang des Umweltschutzes

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für die vorgesehene Nutzung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht nicht durchzuführen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Es bestehen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB.

Die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend wird somit auf eine Umweltprüfung samt Umweltbericht verzichtet.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Die Erschließung des betroffenen Kernstadtbereichs und der Kaje wird durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt. Die bisher geplante Erweiterung des Hotels um die Aufstockung mit zwei Geschossen wird auf die Aufstockung um ein Vollgeschoss reduziert. In diesem Zusammenhang wird sich auch der zu erwartende Verkehr auf ein verträgliches Maß reduzieren. Die vorhandenen Straßen sind ausreichend leistungsfähig.

Inwieweit die mögliche Verdichtung im Kerngebiet Auswirkungen auf die verkehrliche Situation hat, lässt sich derzeit nicht abschätzen, da im Kerngebiet entsprechend der Gebietskategorie unterschiedliche Nutzungen möglich und zulässig sind. Die Regelung der verkehrlichen Situation bei Maßnahmen im Kerngebiet kann daher nur im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn ein konkretes Bauvorhaben vorliegt.

Für das Hotel an der Kaje wird, wie bereits im Bebauungsplan Nr. IV eine Fläche für private Stellplätze festgesetzt. Der Stellplatznachweis für das Hotel erfolgt dann im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der NBauO. Die straßenseitige Fläche vor dem Hotel bietet ein geeignetes Areal für die Anlage von Stellplätzen. Die Stellplatzfläche wurde gegenüber dem Ursprungsplan nicht wesentlich verringert und ist in der jetzigen Größe ausreichend. Eine überschlägliche Prüfung hat ergeben, dass die erforderlichen Stellplätze für die nunmehr reduzierte Planung auf dem Gelände untergebracht werden können.

3.2.4 Belange des Hochwasserschutzes und des Deichschutzes

Da die Kaje Teil der Deichanlage ist, sind die Belange des Hochwasser- und des Deichschutzes zu beachten. Es gelten die Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes. Der bestehende Hotelbau ist in die Hochwasserschutzanlage eingebunden. Es werden - mit Ausnahme einer kleinen überbaubaren Fläche für eine Terrasse - keine zusätzlichen überbaubaren Flächen im Bereich der Deichanlage geschaffen.

Die Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes (§ 14 bis 16 NDG) sind zu beachten. Innerhalb der Deichgrenzen (Deichbestick) gilt ein generelles Bauverbot; Ausnahmegenehmigungen sind im Einzelfall durch die Untere Deichbehörde und den Träger der Deicherhaltung (§§ 14 und 16 Niedersächsisches Deichgesetz) möglich.

3.2.5 Belange des Denkmalschutzes und des Stadtbildes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Es werden die nach Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) eingetragenen Baudenkmale (Breite Straße 7, Mitteldeichstraße 58 und Kaje 7) in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die im Zuge der Änderung des Bebauungsplans getroffene Festsetzung zur Mindestzahl der Vollgeschosse entlang der Straßenfront hat für die als zu erhaltende Gebäude keine Bedeutung, da diese entsprechend den Regelungen des Denkmalschutzes in ihrem Bestand geschützt sind.

In der Umgebung der genannten Baudenkmale sowie des außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung gelegene Baudenkmal des Telegraphens/Schifffahrtsmuseums (Kaje Nr. 8) dürfen gemäß § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines des Baudenkmale beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Gemäß § 10 NDSchG ist eine denkmalrechtliche Genehmigung notwendig, wenn in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden sollen. Die Genehmigung ist zu versagen, soweit die Maßnahme gegen das NDSchG verstoßen würde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden, soweit dies erforderlich ist, um die

Einhaltung dieses Gesetzes zu sichern. Somit hat die Stadt Brake als untere Denkmalbehörde ausreichend Einflussmöglichkeiten auf die weitere Entwicklung des Stadtbilds im Bereich der östlichen Kernstadt und der Kaje.

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. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen 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.

3.2.6 Altablagerungen und Kampfmittel

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 übrigen Plangebiet keine Altablagerungen und Rüstungsaltlasten vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen

3.2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

Der OOWV und die EWE Netz GmbH haben im laufenden Verfahren auf Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Änderungsbereiches hingewiesen. Die Einrichtungen sind im Zuge der nachfolgenden Planungen zu Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen durch den jeweiligen Vorhabenträger zu berücksichtigen. Die Lage der Anlagen und die jeweiligen Schutzbestimmungen sind bei den Ver- und Entsorgungsträgern zu ermitteln.

4. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Teil des Änderungsbereichs westlich der Mitteldeichstraße wird zur Intensivierung der Geschäftsnutzung als Kerngebiet (MK 1 und MK 2) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. IV wird im Rahmen der 4. Änderung auch die bisher als

Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Bereiche an der Mitteldeichstraße, der Schulstraße und im Blockinnenbereich als Kerngebiet festgesetzt. Damit soll einer Überprägung des Gebiets durch eine zunehmende Wohnnutzung in den Erdgeschosszonen entgegengewirkt werden.

Der Bereich östlich der Mitteldeichstraße wird als Sonstiges Sondergebiet Kaje gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel/Gaststätte" festgesetzt, um die vorhanden Hotel- und Gastronomienutzung zu sichern.

Um weiterhin die Mischnutzung der Gebäude in der Braker Kernstadt zu fördern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass sonstige Wohnungen in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 außerhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind (§ 7 Abs. 2. Nr. 7 BauNVO, vgl. textliche Festsetzung (1)). Derzeit bestehende Wohnnutzungen in den Erdgeschossen haben Bestandsschutz. Gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässige Tankstellen werden in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 ausgeschlossen. Für Tankstellen bieten sich aufgrund ihrer räumlichen Anforderungen hinsichtlich des Platzbedarfes, der Erschließung und ihrer Emissionswirkung ohnehin keine Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen Ansiedlung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Durch Anhebung der Grundflächenzahl für den gesamten Bereich zwischen Breiter Straße, Mitteldeichstraße, Schulstraße und Dr. Fritz-Carstens-Weg auf das für Kerngebiete gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstmaß soll eine maximal mögliche ebenerdige Geschäftsfläche im vorderen sowie eine bauliche Nutzung des Blockinnenbereichs ermöglicht werden.

In weitgehender Anlehnung an den Bestand wird entlang der Breiten Straße, der Mitteldeichstraße und der Schulstraße für eine Grundstückstiefe von 15 m eine mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Um wirtschaftliche Bautiefen für mehrgeschossige Gebäudeteile zu ermöglichen, wird für den Blockinnenbereich die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ebenfalls auf drei festgesetzt. Ein eingeschossiges und entsprechend den Regelungen des Denkmalschutzes zu erhaltendes Gebäude (Mitteldeichstraße 58) ist in seinem Bestand geschützt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 16,00 m festgesetzt.

Dadurch wird eine dreigeschossige Bebauung mit ausgebauten Dach- oder Staffelgeschoss ermöglicht. Bezugsebene für zu errichten Gebäude im Kerngebiet MK 1 ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße im endausgebauten, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3).

Um eine Erweiterung des bestehenden Hotelbaus im Sondergebiet Kaje zu ermöglichen, wird eine abgestufte Höhenentwicklung festgesetzt, die sich wie folgt darstellt: Der Baukörper des Hotels ist derzeit baurechtlich aufgrund des ausgebauten Kellergeschosses bereits als Gebäude mit 3 Vollgeschossen einzustufen. Entsprechend des Bestandes und der Möglichkeit einer Aufstockung durch ein Geschoss erfolgt hier für den zentralen Bereich des Baukörpers die Zulässigkeit von 4 Vollgeschossen mit einer Gebäudehöhe von 12 m. Der Gebäudeteil im nördlichen Bereich soll nur in einem kleinen Teilbereich aufgestockt werden. Für den übrigen nördlichen Gebäudeteil erfolgt lediglich eine Bestandsicherung. Hier ist die Zulässigkeit von drei

Vollgeschossen mit einer Gebäudehöhe von 7 m ausreichend. Des Weiteren wird im nördlichen Bereich ein eingeschossiger Anbau mit einer Höhe von 4 m zugelassen. Der Ursprungsplan sieht hier bereits eine überbaubare Fläche für eine zweigeschossige Bebauung vor, so dass sich gegenüber dem jetzigen Rechtsstand kein zusätzliches Bauvolumen ergibt. Im südlichen Bereich soll die Möglichkeit einer offenen Terrasse oder überdachten Terrasse gesichert werden. Daher wird hier ein zusätzlicher Bauteppich für einen eingeschossigen Baukörper zugelassen.

Für die Gebäudehöhen wird ein gesonderter Bezugspunkt in der Planzeichnung und in der Örtlichkeit festgelegt. Die Höhe des Bezugspunktes liegt bei 4,60 m ü. NN. Damit liegt die mögliche Aufstockung des bestehenden Hotelgebäudes in der Höhenentwicklung deutlich unterhalb des etwa 21,50 m hohen Gebäude des Telegraph. Im Zusammenhang mit den o.g. differenzierten Höhenfestsetzungen und der Festsetzung relativ bestandsorientierter Baugrenzen kann im Sondergebiet Kaje auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Geschossflächenzahl verzichtet werden.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In dem Kerngebiet MK 1 ist entlang der Breiten Straße, der Mitteldeichstraße und der Schulstraße für eine Grundstückstiefe von 15 m eine geschlossene Bauweise festgesetzt, d.h. dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen. Da jedoch schmale Traufgassen ein Hauptmerkmal des historischen Stadtbilds von Brake sind, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise zugelassen werden kann, um Traufgassen zu ermöglichen (vgl. textliche Festsetzung (2).

Zur Erhaltung der bestehenden Baublöcke werden entlang der Straßenfronten Baulinien festgesetzt. Im Kurvenbereich der Mitteldeichstraße wird eine Baugrenze festgesetzt, ebenso entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Damit wird mit Ausnahme der Vorgartenzone des Grundstücks Kaje 7 der gesamte Block zwischen Breiter Straße und Schulstraße als überbaubare Fläche festgesetzt – einschließlich des im Bebauungsplan Nr. 4 als nicht überbaubare Fläche festgesetzten Blockinnenbereichs – um hier eine zusätzliche bauliche Nutzung im Bereich der Museumserweiterung und des geplanten Gästehauses zu ermöglichen. Mit diesen Festsetzungen wird eine Aktivierung von Flächenpotenzialen im Sinne einer Nachverdichtung gefördert.

Im Bereich des Sondergebietes Kaje wird durch Baugrenzen eine überbaubare Fläche festgesetzt, die sich in ihren Abmessungen an dem vorhandenen Hotelgebäude orientiert. Im Norden wird die Baugrenze entlang der bestehenden Flurstücksgrenze festgesetzt und entspricht in etwa der Baugrenze des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Süden lässt der Bauteppich gegenüber dem Ursprungsplan eine kleine Erweiterung des Baukörpers zu. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind die baulichen Anlagen in die Hochwasserschutzanlage zu integrieren (vgl. textliche Festsetzung (3).

4.4 Verkehrsflächen

Die zwischen dem Kernstadtbereich und der Kaje verlaufende Mitteldeichstraße wird entsprechend ihrer bestehenden Abmessungen als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im südwestlichen Plangebiet wird parallel zur Schulstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz" festgesetzt. Hierdurch wird der vorhandene Parkplatz gesichert.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Im Bereich Sondergebietes Kaje wird eine Fläche für private Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 festgesetzt. Gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. IV wurde die Fläche in ihren Abmessungen an die Neugestaltungsmaßnahmen im Bereich der Kaje/Weserpromenade angepasst.

Zur Berücksichtigung der Vorbelastung durch den Straßenverkehr werden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche der DIN 4109 festgesetzt. Schallpegelminderungen, die durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse zu einer reduzierten Außenlärmbelastung führen dürfen in den Nachweis des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile eingestellt werden.

Nördlich des o.g. Parkplatzes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Die vorhandene Verbindung zwischen der Schulstraße und der breiten Straße bleibt damit erhalten.

4.6 Nachrichtliche Übernahme

Die dem Hochwasserschutz dienende und an den Hotelbau anschließenden Deichmauern und die Deichschutzzone sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Auf die Lage des Sondergebietes im Deich wird in der Planzeichnung hingewiesen.

Die im Geltungsbereich befindlichen Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (nur Hauptgebäude): Breite Straße 7, Mitteldeichstraße 58 und Kaje 7.

5. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Kerngebiete		0,4277 ha
MK 1 und MK 2		
davon überbaubare Grundfläche	0,4142	
Sondergebiet SO Kaje		0,2055 ha
davon überbaubare Grundfläche	0,0858	
öffentliche Verkehrsflächen		0,0614 ha
öffentliche Verkehrsfläche Parkplatz		0,0351 ha
Gesamtgröße des Geltungsbereichs		**0,7297 ha**
davon überbaubare Grundfläche	0,5000	

Brake (Unterweser), den 02.09.2009

Roland Schiefke
Bürgermeister