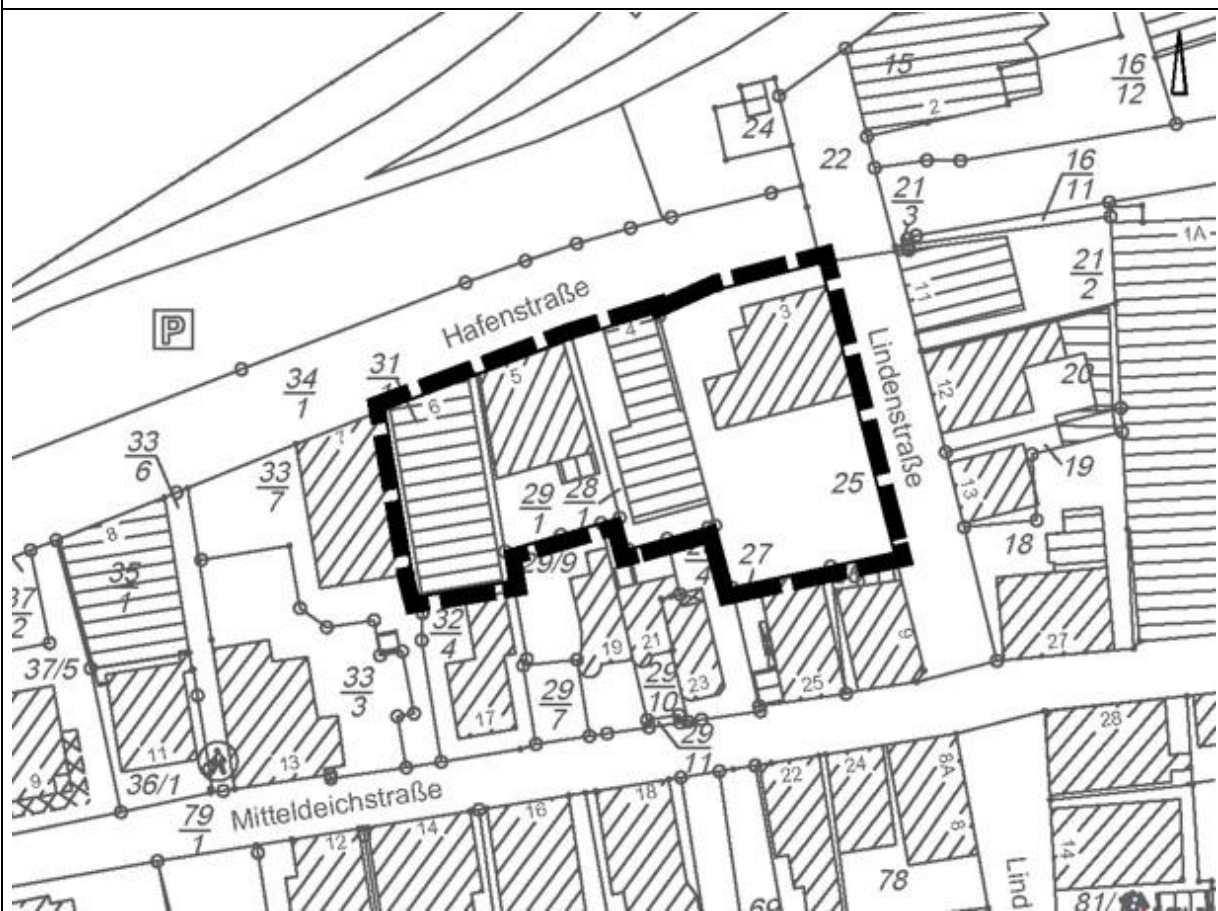


# Stadt Brake (Unterweser)

## Landkreis Wesermarsch

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90 „Binnenhafen - Hafenstraße

im Verfahren nach § 13a BauGB



**Begründung**

**Vorentwurf**

**Oktober 2024**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass .....	1
1.2	Rechtsgrundlagen .....	1
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	1
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung .....	2
<b>2</b>	<b>Kommunale Planungsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Flächennutzungsplan .....	3
2.2	Bebauungspläne.....	4
2.3	Weitere kommunale Konzepte.....	5
<b>3</b>	<b>Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>6</b>
3.1	Durchführungsvertrag .....	7
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>7</b>
4.1	Belange der Raumordnung.....	10
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	11
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .....	12
4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	13
4.5	Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung .....	17
4.6	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.....	17
4.7	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.....	17
4.8	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes .....	18
4.9	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes .....	19
4.10	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung .....	19
4.11	Belange der Wirtschaft.....	23
4.12	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung .....	24
4.13	Belange des Verkehrs .....	24
4.14	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung .....	24

4.15	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge.....	24
4.16	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden .....	26
4.17	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	26
4.18	Belange des Bodenschutzes .....	26
4.19	Kampfmittel .....	26
4.20	Altlasten.....	26
<b>5</b>	<b>Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>26</b>
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	26
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	27
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	27
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	27
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>27</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	27
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	28
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	28
6.4	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.....	28
6.5	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen .....	28
<b>7</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>30</b>
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	30
7.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	30

## Anlagen

Vorhaben:    Ansichten Osten und Westen und Schnitt Hafenstraße 3  
                  Straßenansicht Hafenstraße 3 bis 6  
                  Visualisierung

## Vorhabenbeschreibung (auf dem Planteil wiedergegeben)

ted: Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90  
„Binnenhafen – Hafenstraße“ der Stadt Brake (Unterweser), Bremerhaven, Entwurf,  
27.09.2024

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



## **0 Vorbemerkung**

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Aufgrund der planerischen Gepflogenheiten in der Stadt Brake und den erhöhten Abstimmungsbedarfen dieses Bebauungsplanverfahrens (Denkmalschutz, Beteiligung Hafenwirtschaft) wird das Verfahren trotzdem mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Brake (Unterweser). Das Plangebiet ist bereits vollständig baulich genutzt.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 1.800 m<sup>2</sup> und weist damit deutlich weniger Grundfläche als 20.000 qm auf.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es sind keine weiteren kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

## **1 Einleitung**

### **1.1 Planungsanlass**

Es liegt eine Vorhabenplanung für die Gebäude Hafestraße Nr. 3 bis 6 vor. Ein privater Investor beabsichtigt, das Gebäudeensemble an der Hafestraße Nr. 3 bis 6 nach historischem Vorbild wieder herzustellen und zu ergänzen. Der für das Plangebiet vorliegende Bebauungsplan Nr. V ist für eine städtebauliche Neuordnung mit diesen Zielsetzungen nicht geeignet. Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten städtebaulichen Aufwertung des Gebäudeensembles stellt die Stadt Brake (Unterweser) daher diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 auf.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungszusammenhangs der Stadt Brake (Unterweser), westlich der Weser, südlich des Binnenhafens, direkt südlich der Hafestraße und



direkt westlich der Lindenstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 25, 28/1, 20/1 und 31/1. Im Norden die Grenze des Geltungsbereiches durch die Hafenstraße, im Osten durch die Lindenstraße gebildet. Im Osten wird das Plangebiet durch das Flurstück 33/7 begrenzt. In südlicher Richtung grenzen die Flurstücke Nr.

#### 1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet umfasst die bebauten Grundstücke Hafenstraße Nr. 3 bis 6. Im zweigeschossigen Gebäude Hafenstraße Nr. 3 befindet sich derzeit die Betreuungsgemeinschaft Wesermarsch e.V., ein anerkannter Betreuungsverein für den Landkreis Wesermarsch. Auf dem Grundstück Hafenstraße Nr. 4 ist derzeit ein Garagengebäude vorhanden, das sichtbare bauliche Mängel aufweist. Die Gebäude Hafenstraße Nr. 5 und 6 sind denkmalgeschützt und stehen derzeit leer. Bei dem Gebäude Hafenstraße Nr. 5 handelt es sich um einen giebelständigen zweigeschossigen Backsteinbau mit Satteldach. Das Gebäude wurde im Jahr 1897 erbaut und hat einen verzierten Giebel. Daran schließt ein zweigeschossiger verputzter Ladenanbau an. Das Gebäude Hafenstraße Nr. 6 ist ein zweigeschossiger Backsteinbau mit Satteldach. Es handelt sich um ein ehemaliges Speichergebäude. Mittig sind drei große Ladeluken mit darüber befindlichem Lastenaufzugbaum vorhanden. Im Erdgeschoss befindet sich auf ganzer Breite ein Garageneinbau. Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1880 erbaut und hat ebenfalls sichtbare bauliche Mängel.

Westlich an das Gebäude Hafenstraße Nr. 6 schließen weitere denkmalgeschützte Gebäude an. Nördlich des Plangebietes - direkt am Binnenhafen gelegen - befinden sich ein befestigter Reisemobilstellplatz und ein Tankautomat. In der weiteren östlichen Umgebung des Plangebietes liegen Wohnnutzungen und das Zentraltheater, eine Brasserie und ein Malerbetrieb. In der weiteren südlichen Umgebung sind Wohnnutzungen, Ferienwohnungen, eine Wäscherei, ein Barbiershop und Museen vorhanden. Weiter westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Hude – Nordenham, weiter östlich befinden sich die Weser und Hafengebiete.



Abbildung 1: Luftbild des LGLN mit Markierung des Geltungsbereiches



Abbildung 2: Bestandsgebäude Hafenstrasse Nr. 3



Abbildung 3: Bestandsgebäude Hafenstrasse Nr. 4



Abbildung 4: Bestandsgebäude Hafenstrasse Nr. 5



Abbildung 5: Bestandsgebäude Hafenstrasse Nr. 6



Abbildung 6: Fotos Bestandsgebäude Hafenstrasse Nr. 4 bis 6

## 2 Kommunale Planungsgrundlagen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake (Unterweser) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nördlich des Plangebietes ist ein Sondergebiet „Binnenhafen II“ dargestellt. Zu allen anderen Richtungen grenzt die Darstellung von gemischten Bauflächen an. Die Darstellungen in der weiteren Umgebung des Plangebietes können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden:



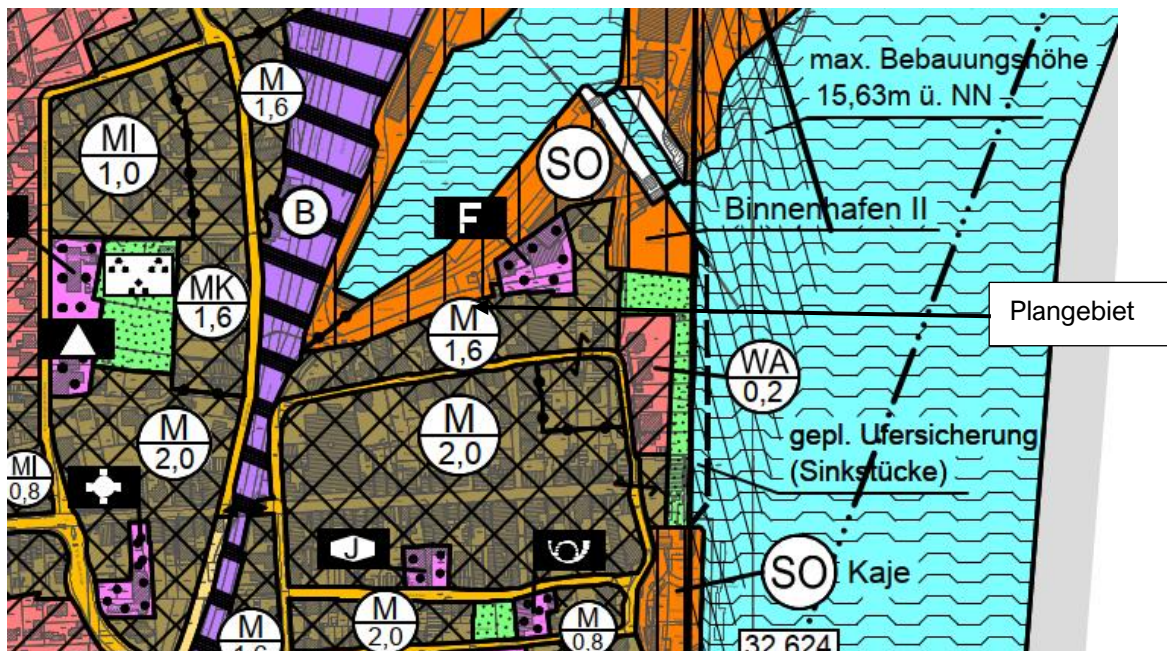


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake

## 2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. V vor. Der Bebauungsplan Nr. V bezieht sich auf den Bereich nördlich der Breiten Straße und grenzt im Norden an den Binnenhafen und im Osten an die Weser an.

Für den westlichen, zentralen und nordöstlichen Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 setzt der Bebauungsplan Nr. V ein Sondergebiet „Kernstadtrand/ Hafenrandzone“ fest (s. nachstehende Abbildung). Zulässig sind hier zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschossflächenzahl von 1,7. Außerdem ist hier eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Wohnen ist hier nicht zulässig (s. nachstehende Aufzählung). Für den südöstlichen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan Nr. V ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,9 und einer Geschossflächenzahl von 1,8 fest.

Nördlich der Hafestraße grenzen Sondergebiete für hafenauffine Nutzungen an. Hier sind Gewerbebetriebe und Lagerhäuser zulässig, die das angrenzende Wohngebiet nicht wesentlich stören. Auch sind Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelnutzungen zulässig. Der Schalleistungspegel der hier ansässigen Betriebe darf maximal 65/55 dB(A) betragen. Südlich grenzen Mischgebiete an.



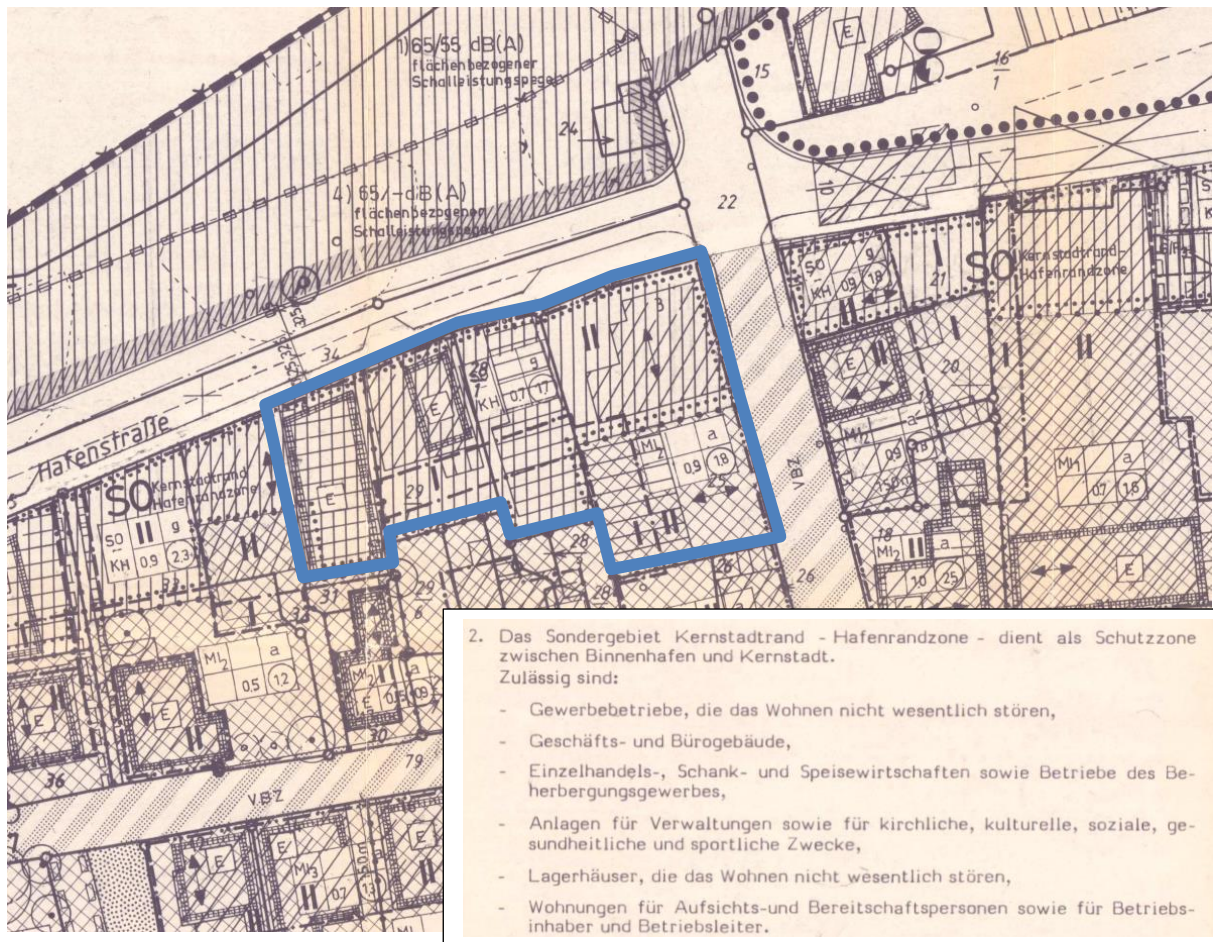


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplanes Nr. V mit Markierung des Geltungsbereiches in blau

Für den Bebauungsplan Nr. V wurde eine erste Änderung durchgeführt. Mit der 1. Änderung wurden weitere Flächen für den ruhenden Verkehr geschaffen, um das vorhandene Angebot an öffentlichen Parkplätzen im östlichen Teil der Kernstadt zu verbessern. Die 1. Änderung ist für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 nicht relevant.

### 2.3 Weitere kommunale Konzepte

Für die Innenstadt von Brake (Unterweser) liegt der Masterplan Innenstadt und die städtebauliche Untersuchung „Urbanes Gebiet Brake, Innenstadt & Neuordnung Hafenstraße“ vor.

Der Masterplan Innenstadt empfiehlt u.a. die Umgestaltung der Hafenstraße samt angrenzender Parkplätze zu einer „maritimen Meile“, eine Nachnutzung der Packhäuser zu Wohnbauzwecken an der Hafenstraße Nr. 3-6 sowie eine Anpassung bauleitplanerischer Festsetzungen an den anstehenden Transformationsprozess in der Innenstadt.

Die städtebauliche Untersuchung geht deutlich über den Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 hinaus und umfasst den gesamten Bereich zwischen dem Binnenhafen im Norden, der Mitteldeichstraße im Süden sowie der Straße Schleusendeich im Osten. In der städtebaulichen Untersuchung wurde u.a. vorgeschlagen, die Umgestaltung des öffentlichen Raumes vorantreiben, den Bereich zu attraktiveren, die Hafenstraße zu beleben und eine Verbindung von Stadtkern und Hafen herzustellen. Im Ergebnis wurde in der städtebaulichen Untersuchung festgehalten, dass eine Lösung der Lärmproblematik für den Gesamtbereich über einen Angebotsbebauungsplan nicht möglich ist und stattdessen eine Umsetzung

von Bauvorhaben über Vorhabenbezogene Bebauungspläne mit passiven Schallschutzmaßnahmen am konkreten Bauvorhaben erfolgen sollte. Favorisiert wird in der städtebaulichen Untersuchung die Festsetzung eines Urbanen Gebietes zur planungsrechtlichen Absicherung einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und Kultur.

### 3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Es liegt eine Vorhabenplanung/ Vorhaben- und Erschließungsplan für die Gebäude Hafensstraße Nr. 3 bis 6 vor. Ein privater Investor beabsichtigt, das Gebäudeensemble an der Hafensstraße nach historischem Vorbild wieder herzustellen und zu ergänzen (s. nachstehende Ansicht). Das sogenannte "Packhaus" (Hafensstraße Nr. 6) und das sogenannte „Kapitänshaus“ (Hafensstraße Nr. 5) sollen saniert und deutlich sichtbar freistehend hervorstechen. Auf dem jetzigen Garagengrundstück (Hafensstraße Nr. 4) soll nach historischem Vorbild ein neues Gebäude in Lagerhausarchitektur errichtet werden. Das Gebäude Hafensstraße Nr. 3 soll um ein Geschoss aufgestockt und die historische Fassade wieder hergestellt werden. Alles soll zu einer Einheit zusammenschmelzen und als Gesamtkonzept den heutigen Nutzungsanforderungen entsprechend nachhaltig gestaltet werden. Geplant ist die Errichtung von ca. 15 Wohnungen in unterschiedlichen Größen und einer gewerblichen Einheit. Im Plangebiet ist bereits die Betreuungsgemeinschaft Wesermarsch e.V. ansässig.

Der für das Plangebiet vorliegende Bebauungsplan Nr. V ist für eine städtebauliche Neuordnung mit den o.g. Zielsetzungen nicht geeignet. Das gilt insbesondere für festgesetzte Art der baulichen Nutzung, die im Sondergebiet „Kernstadtrand/ Hafensrandzone“ eine Wohnnutzung nicht zulässt. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 möchte die Stadt Brake (Unterweser) an die Ergebnisse der städtebaulichen Untersuchung anknüpfen, die zuvor umschriebene Ertüchtigung und städtebauliche Aufwertung in einem ersten Abschnitt in Planungsrecht umsetzen und damit die beabsichtigte Nutzungsmischung planungsrechtlich vorbereiten. Dabei ist festzustellen, dass mit rein gewerblich, gastronomisch sowie kulturell und sozial genutzten Gebäude im Plangebiet keine wirtschaftlich tragfähigen Lösungen zu erreichen sind. Daher ist die Wohnnutzung ein wichtiger Bestandteil der zukünftigen Gebäudenutzungen. Auch die Hafenswirtschaft Brake steht Wohnnutzungen im Plangebiet nicht grundsätzlich entgegen, legt aber Wert auf eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Planung. Diese konnte durch eine entsprechende schalltechnische Untersuchung aufgezeigt werden.



Abbildung 9: Speckmann Architekten & Ingenieure: Visualisierung (3), 07.08.2024

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 90 wird im Sinne eines Urbanen Gebietes (MU) entwickelt. Das Urbane Gebiet als Zielstellung für den gesamten Bereich südlich der Hafensstraße wird u.a. aus den Ergebnissen der städtebaulichen Untersuchung abgeleitet. In der städtebaulichen Untersuchung wurde die Festsetzung eines Urbanen Gebietes zur planungsrechtlichen Absicherung einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und Kultur empfohlen. Diese Nutzungsmischung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung für den Geltungsbereich und ist auch im Zusammenhang mit den angrenzenden Grundstücken zu sehen. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind ein Theater, Restaurants, Gewerbebetriebe, ein Barbiershop und Wohnnutzungen vorhanden. Mit dieser Nutzungsmischung kann der Bereich attraktiviert und die Hafensstraße als Verbindung von Stadtkern und Hafen belebt werden.

In der städtebaulichen Untersuchung wurde festgestellt, dass eine Lösung der Lärmproblematik für den Gesamtbereich über einen Angebotsbebauungsplan nicht möglich ist und stattdessen eine Umsetzung von Bauvorhaben über Vorhabenbezogene Bebauungspläne mit passiven Schallschutzmaßnahmen am konkreten Bauvorhaben erfolgen sollte. Die Festsetzungen zum Schallschutz werden aus einer entsprechenden schalltechnischen Untersuchung abgeleitet.

### 3.1 Durchführungsvertrag

*Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.*

## 4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

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

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

### Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

<b>Betroffenheit</b>
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
siehe Kapitel 4.3, 4.4, 4.15, 4.19, 4.20
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
siehe Kapitel 4.5



<b>Betroffenheit</b>
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
siehe Kapitel 4.6
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
Siehe Kapitel 4.7
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
siehe Kapitel 4.7
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Keine direkte Betroffenheit, Zulässigkeit gegeben
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
siehe Kapitel 4.10
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.10
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.3, 4.4, 4.15, 4.19, 4.20
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.8, 4.15
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.4, 4.12
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
siehe Kapitel 4.3
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023
siehe Kapitel 4.10
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,



<b>Betroffenheit</b>
keine Betroffenheit
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
siehe Kapitel 4.11
b) der Land- und Forstwirtschaft,
keine Betroffenheit
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
siehe Kapitel 4.11
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
siehe Kapitel 4.12
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.12
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
Keine Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.13
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Keine Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
siehe Kapitel 4.14
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.15
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
siehe Kapitel 4.16

<b>Betroffenheit</b>
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
siehe Kapitel 4.17
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.10
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

## 4.1 Belange der Raumordnung

### Landesraumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen. Die Stadt Brake (Unterweser) ist als Mittelzentrum eingeordnet. 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.

Mit der Festsetzung eines Nutzungskataloges im Sinne des Urbanen Gebietes werden die raumordnerischen Aussagen beachtet und umgesetzt.

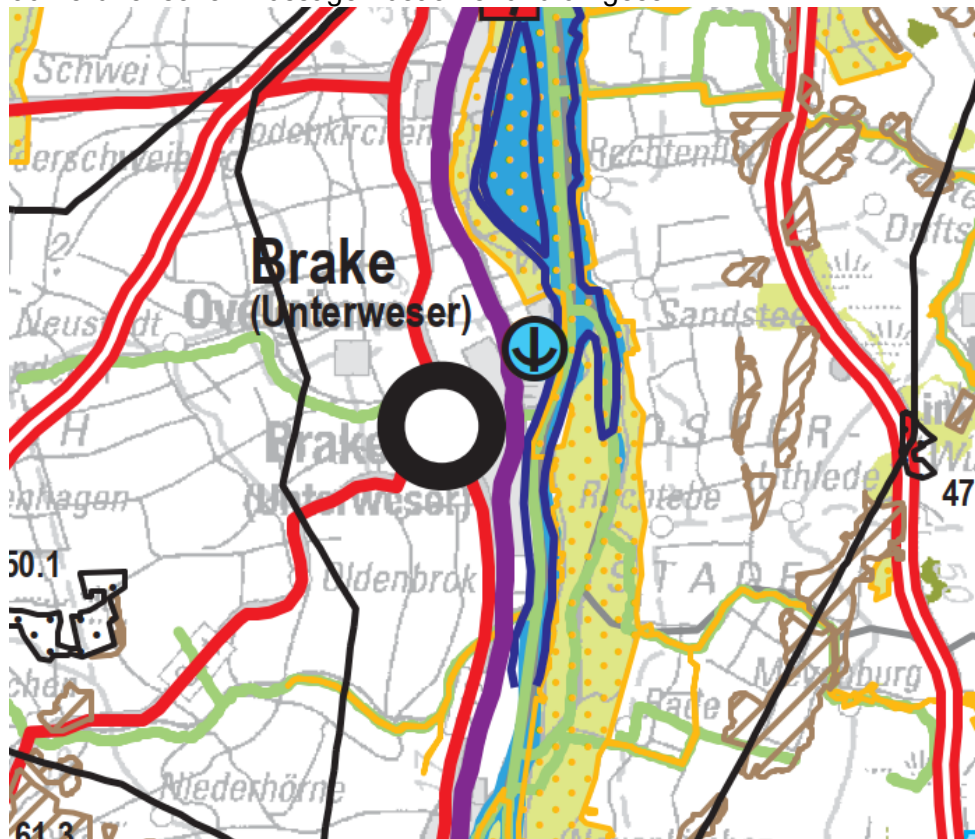


Abbildung 10: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm 2017, letzte Änderung 2022

## Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch 2019 ist die Stadt Brake (Unterweser) als Mittelzentrum dargestellt

2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte 01: In der Begründung wird zur Ziffer 01 ausgeführt: Auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes 2017 (LROP 2017, Kap. 2.2. Ziffer 07) werden im RROP Landkreis Wesermarsch Brake und Nordenham als Mittelzentren festgelegt. Im Landkreis Wesermarsch stellen diese beiden die Orte mit der höchsten Zentralitätsstufe dar. Neben der grundzentralen Versorgungsfunktion (periodisch) für das jeweilige Stadtgebiet übernehmen die beiden Mittelzentren auch die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des aperiodischen Bedarfs insbesondere in den Bereichen Bildung, Einzelhandel, Gesundheit, Kultur, Infrastruktur, Wirtschaft und administrativen Einrichtungen.

Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung als zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen. Die Planung trägt zu einer städtebaulichen Ordnung und zur Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion sowie der gewerblichen und kulturellen Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebietes bei.

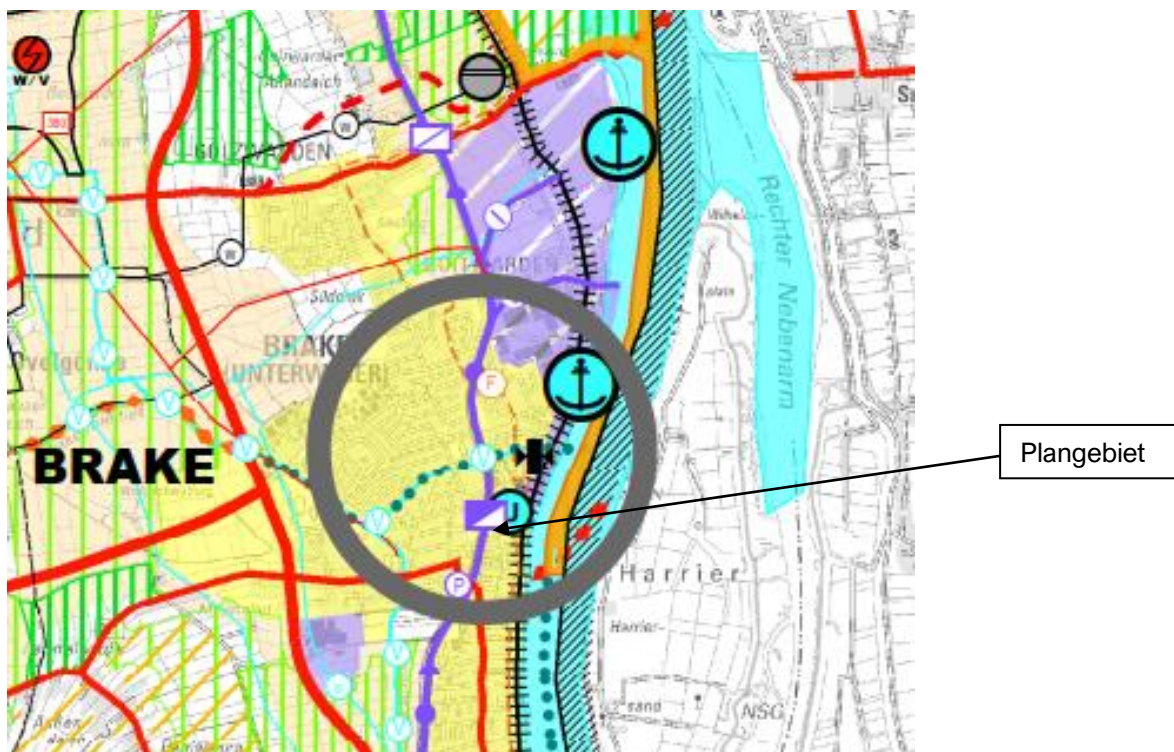


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch (2019)

## 4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Das Plangebiet ist bereits vollständig baulich genutzt und sehr hoch versiegelt. Mit der Planung können zum Teil leer stehende Immobilien wieder genutzt werden. Insofern entspricht die Planung der Bodenschutzklausel und dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

### **4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Auf kommunaler Ebene wurde im Jahr 2014 ein integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept für die Stadt Brake (Unterweser) beschlossen. Zwar sind die Berechnungen mittlerweile überholt, dennoch wurden Ziele und Maßnahmen entwickelt, die weiterhin zu berücksichtigen sind. So sollen der Energieverbrauch in den Haushalten minimiert und erneuerbare Energien ausgebaut werden.

Den Belangen des Klimaschutzes wird mit dieser Planung dadurch Rechnung getragen, dass sie zur Reaktivierung und Aufwertung bereits vorhandener Bausubstanz im Siedlungszusammenhang beiträgt. Mit den vorhandenen Baukörpern und den geplanten zusätzlichen Gebäuden trägt die geplante verdichtete Bauform zur Minimierung des Energiebedarfes bei.

Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Aus diesem Grund wird auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle weitgehend verzichtet. Auf fossile Brennstoffe wird durch den Einsatz von Wärmepumpen soweit möglich und energetisch sinnvoll verzichtet.



#### 4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der vorliegenden Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden können und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Die Mindest-Grenzabstände der Niedersächsischen Bauordnung berücksichtigen grundsätzlich eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung.

Vom nördlich befindlichen Binnenhafen und den in der weiteren Umgebung vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie der westlich gelegenen Bahnlinie gehen gewerbliche und verkehrliche Lärmemissionen aus, die sich auch auf das Plangebiet einwirken. Ein besonderer Abwägungsbelang stellt daher der Immissionsschutz dar. Sind an schutzbedürftigen Bauungen Geräuschimmissionen zu erwarten, die relevant von den Orientierungswerten, den Immissionsrichtwerten und/oder Immissionsgrenzwerten abweichen, muss überprüft werden, ob durch Schallschutzmaßnahmen aktiver bzw. passiver Art ein angemessener Schutz vor Geräuscheinwirkungen erreicht werden kann. Die Ergebnisse dieser Prüfungen sind dann in den Abwägungsprozess der Bauleitplanung einzubeziehen.

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 vor. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben.<sup>1</sup> Ein Überblick über die in der Umgebung vorhandenen örtlichen Gegebenheiten vermittelt die Abbildung 1 der schalltechnischen Untersuchung:



Abbildung 12: aus der schalltechnischen Untersuchung, dort Abbildung 1

<sup>1</sup> ted: Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 „Binnenhafen – Hafenstraße“ der Stadt Brake (Unterweser), Bremerhaven, Entwurf, 27.09.2024

## Gewerbelärm

Die Gutachter haben die Geräuschemissionen durch Gewerbeflächen aufgrund von Annahmen gebietstypischer sowie in Bebauungsplänen festgesetzter flächenbezogene Schalleisungspegel ermittelt. Außerdem wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebiets berechnet, nach DIN 18005 und TA Lärm beurteilt und Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Eine Übersicht über die Gewerbeflächeinteilung liefert der Lageplan in der Anlage A2 des schalltechnischen Berichtes:



Abbildung 13: Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung,

Zur Darstellung der Geräuschimmissionen wurden für den Tag und die Nacht Immissionsraster in den Immissionshöhen von 2 m, 5 m und 8 m (EG, OG, DG) über GOK berechnet.

Die gutachterlichen Berechnungen haben ergeben, dass **tagsüber** der gebietstypische Immissionsrichtwert nach TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) eingehalten werden kann. Der 3 dB geringere Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) kann tags jedoch überschritten werden. Die Überschreitung beträgt maximal 3 dB. In den planerisch vorgegebenen Außenwohnbereichen wird der Orientierungswert für MU von 60 dB(A) eingehalten.

In der **Nachtzeit** können Richtwert- und Orientierungswertüberschreitungen nicht ausgeschlossen werden, die sich maßgeblich auf die den Gewerbe- und Hafengebieten zugewandten Nord- und Ostfassaden der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 90 geplanten Gebäude beziehen. Es haben sich geschossübergreifend Beurteilungspegel von 45 bis 52 dB(A) ergeben. Am stärksten betroffen sind insbesondere die Nordfassaden der geplanten Gebäude sowie die Ostfassade des Gebäudes Hafenstraße 3. Der Immissionsrichtwert für MU von 45 dB(A) nach TA Lärm und der Orientierungswert für Urbane Gebiete der DIN 18005 von ebenfalls 45 dB(A) wird nachts teilweise um maximal 7 dB überschritten. Die Richtwertüberschreitungen beziehen sich auf Bereiche an den Nord- und Ostfassaden.

Aus den Überschreitungen haben die Gutachter Maßnahmen für die betroffenen Fassadenbereiche abgeleitet und diese als Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen:

- Keine Anordnung schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1.
- Anordnung schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1, die tags wie nachts den gleichen Schutzanspruch genießen (z.B. Büroräume).
- Anordnung schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1, die in den gekennzeichneten Fassaden keine offenbaren Fensterelemente enthalten. Es ist zu berücksichtigen, dass der erforderliche hygienische Luftwechsel der schutzbedürftigen Räume nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sichergestellt ist (offenbares Fenster auf der abgewandten Gebäudeseite, zentrale/dezentrale schallgedämmte Lüftungsanlage).
- Anordnung von zu öffnenden Fenstern in schutzbedürftigen Räumen, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, verglaste Balkone) sichergestellt ist, dass 0,5 m vor dem geöffneten Fenster ein Außenpegel von nachts 45 dB(A) nicht überschritten wird. Die mit diesen Vorkehrungen ggf. entstandenen Räume sind keine schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109-1.

### **Verkehrslärm**

Die Gutachter haben Geräuschemissionen der angrenzenden Straßen- sowie Schienenverkehrswege gemäß 16. BImSchV ermittelt und die zu erwartenden Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebiets berechnet, nach DIN 18005 und 16. BImSchV beurteilt und Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Die Zugzahlen wurden durch die Deutsche Bahn AG zur Verfügung gestellt und beziehen sich auf einen Prognosehorizont für das Jahr 2030 (Stand KW 11/2024). Die vorhandenen Brücken wurden durch eine Pegelkorrektur berücksichtigt.

Die angesetzten Verkehrszahlen auf den Straßen der Umgebung (Kleine Kirchenstraße, Binnenhafen, Hafenstraße, Mitteldeichstraße, Schleusendeich, Lindenstraße, Mitteldeich) basieren auf der zur Verfügung gestellten Verkehrsuntersuchung sowie den Verkehrszählungen, die in 2019 / 2020 von der Stadt Brake (Unterweser) durchgeführt wurden. Ausgehend von dem Stand 2020 wurde eine jährliche Verkehrssteigerung von 0,5 % bis 2030 berücksichtigt.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen aus den benachbarten Verkehrswegen (Schiene und Straßen) hat ergeben, dass die für Urbane Gebiete anzuwendenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sowohl tags als auch nachts überschritten werden können. Zudem kann nachts eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes nach der 16. BImSchV nicht ausgeschlossen werden. Die Überschreitungen beziehen sich maßgeblich auf die Nordfassaden.



Um dem Schutzzweck innerhalb von schutzbedürftigen Räumen in Bezug auf verkehrsbedingte Geräuschimmissionen Rechnung zu tragen, haben die Schallgutachter Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109-1 ermittelt, auf deren Grundlage die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen abgeleitet werden. Den Lärmpegelbereichen liegt der maßgebliche Außenlärmpegel zugrunde, der sich aus den Geräuschimmissionen des Schienenverkehrs ergibt. Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels wurde für Geräuschimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr ein Zuschlag von + 3 dB berücksichtigt.

Für das nördliche Plangebiet wurden die Lärmpegelbereiche IV und III ermittelt.

### **Abwägung zum Immissionsschutz durch die Stadt Brake (Unterweser)**

Die Stadt Brake (Unterweser) hat die gutachterlichen Aussagen und Ergebnisse für plausibel befunden und wie folgt umgesetzt:

#### **Zum Gewerbelärm**

Aufgrund der Richtwertüberschreitungen insbesondere zur Nachtzeit hat die Stadt Brake (Unterweser) die vorgeschlagenen Festsetzungen zur Anordnung schutzbedürftiger Räume und zu den nicht offenbaren Fensterelementen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Die von den Festsetzungen betroffenen Fassadenbereiche sind in den Nebenzeichnungen auf dem Plangebiet wiedergegeben. Nicht offenbare Fenster sind in diesem Sinne sowohl feststehende Fensterelemente als auch Fenster mit Fenstergriffen, die abgeschlossen sind und nur zum Reinigen geöffnet werden dürfen.

Die gutachterlich vorgeschlagene Festsetzung zu baulichen Maßnahmen die sicherstellen, dass 0,5 m vor dem geöffneten Fenster ein Außenpegel von nachts 45 dB(A) nicht überschritten wird, ist nicht in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans überführt. Diese Maßnahmen sind in der dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde gelegten Objektplanung nicht vorgesehen und werden auch aus Gründen des Denkmalschutzes nicht weiter verfolgt.

#### **Zum Verkehrslärm**

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen aus den benachbarten Verkehrswegen hat ergeben, dass die für Urbane Gebiete anzuwendenden Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts überschritten werden können. Die Überschreitungen beziehen sich maßgeblich auf die Nordfassaden. Zum Schutz vor Verkehrslärm setzt die Stadt Brake (Unterweser) daher im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche IV und III fest. Im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis nach DIN 4109-2 zu erbringen, dass die Anforderungen nach Abschnitt 7 der DIN 4109-1, die sich für die Lärmpegelbereiche ergeben, durch die geplante Bauausführung eingehalten werden können.<sup>2</sup> Auf die Festsetzung der Lärmpegelbereiche II und I wird verzichtet, da sich hier keine Überschreitungen der Orientierungswerte ergeben haben.

Die gutachterlich vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen zu schallgedämmten Lüftungssystemen wurden übernommen. Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für

<sup>2</sup> Bei der Erstellung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches III, muss ein resultierendes BauSchalldämm-Maß von mindestens  $R'_{w,ges} = 65 \text{ dB(A)} - 30 \text{ dB} = 35 \text{ dB}$  durch die Außenbauteile erfüllt werden.

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches IV, muss ein resultierendes BauSchalldämm-Maß von mindestens  $R'_{w,ges} = 70 \text{ dB(A)} - 30 \text{ dB} = 40 \text{ dB}$  durch die Außenbauteile erfüllt werden.



eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet. In Bezug auf die Außenwohnbereiche sind im Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen erforderlich. Die Berechnungen haben ergeben, dass in den planerisch vorgegebenen Außenwohnbereichen sowohl der Richtwert nach TA Lärm als auch der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 eingehalten wird.

#### **4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung**

Die geplanten Bauvorhaben richten sich mit unterschiedlichen Grundrissen an verschiedene Altersgruppen und sind geeignet, weiteren Wohnraum und unterschiedliche Wohnformen zur Verfügung zu stellen. Damit wird den verschiedenen Gruppen eine Perspektive für einen Wohnstandort und Brake geboten.

#### **4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung**

Soziale Infrastruktur ist im Plangebiet zulässig und zur Nutzungsmischung auch städtebaulich erwünscht. Im Plangebiet ist die Betreuungsgemeinschaft Wesermarsch e.V., ein anerkannter Betreuungsverein für den Landkreis Wesermarsch bereits ansässig. Das Plangebiet kann durch die umliegende soziale und kulturelle Infrastruktur versorgt werden.

Eine Grundschule (Eichendorffschule) befindet sich in ca. 500 m südlicher Entfernung und kann in wenigen Minuten fußläufig erreicht werden. Die integrierte Gesamtschule Brake und das Gymnasium sowie die berufsbildenden Schulen liegen in einer Entfernung von ca. 1,5 Kilometern westlich des Plangebietes und können zu Fuß in ca. 20 Minuten erreicht werden. Im Stadtgebiet finden sich weitere Einrichtungen des Bildungswesens. Der Kindergarten Braker Butjer liegt ca. 1 Kilometer in nördlicher Richtung zum Plangebiet. Weitere Kindergärten befinden sich verteilt auf das gesamte Stadtgebiet.

Ein Spielplatz befindet sich 150 m südlich des Plangebietes an der Breiten Straße. Weitere Spielplätze liegen im Stadtgebiet verteilt.

Im Stadtgebiet gibt es mehrere seniorenbezogene Einrichtungen wie das Seniorenzentrum Brake oder das Haus Teichblick.

Die Innenstadt von Brake mit zahlreichen Einzelhandels- und Infrastrukturangeboten liegt in fußläufiger Entfernung südlich des Plangebietes. Lebensmittelgeschäfte gibt es zudem am westlichen Stadtrand in ca. 2,3 km Entfernung und als Discounter in einem Kilometer Entfernung nördlich des Plangebietes. Mit den vorhandenen Einrichtungen der Umgebung kann die Versorgungssicherheit der Bevölkerung gesichert werden.

#### **4.7 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Die Stadt Brake sichert mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Nachnutzung der vorhandenen Immobilien und eine Nachverdichtung des Bestandes planungsrechtlich ab. Die Planaufstellung dient somit der Aktivierung von Flächenpotentialen im Bestand und trägt zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden/Fläche ebenso bei, wie

zu einer zeitgemäßen und nachfrageorientierten Weiterentwicklung von Brake. Mit der Schaffung dieser Flächen im Siedlungszusammenhang wird der Entwicklungsdruck auf Flächen jenseits des Siedlungszusammenhangs gemindert.

Für die Stadt Brake liegt ein Einzelhandelskonzept vor, in dem der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt ist.<sup>3</sup> Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt Brake“ befindet sich im Bereich des historisch gewachsenen Zentrums der Stadt und erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Breiten Straße zwischen Bürgermeister-Müller-Straße und Lindenstraße. Der zentrale Versorgungsbereich liegt damit südwestlich des Plangebietes:



Abbildung 14: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Brake“

Die Einzelhandelsgutachter führen aus, dass die Innenstadt insgesamt umstrukturiert werden sollte. Ziel ist die Umwandlung in einen multifunktionalen Innenstadtbereich, der den Besuchern und Einwohnern der Stadt mehr bietet, als reine Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Erst mit dieser Vielfalt, kann das heutige Ungleichgewicht zum Einzelhandelschwerpunkt Weserstraße zu mindestens in Teilen kompensiert werden und die Innenstadt wieder attraktiver aufgestellt werden. Auch das Thema Wohnen soll zukünftig eine stärkere Rolle in der Innenstadt spielen.

In den textlichen Festsetzungen wird diese Zielsetzung für den zentralen Versorgungsbereich berücksichtigt, in dem die Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen auf eine Verkaufsfläche von 150 qm beschränkt wird. Somit ist die Entwicklung von größeren auch agglomerierten kleineren Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ausgeschlossen.

## 4.8 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

### Baudenkmalschutz

Die Gebäude Hafestraße Nr. 5 und 6 sind sowohl als einzelne Gebäude als auch als Ensemble (Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG) als Teil der Häuserzeile denkmalgeschützt. Bei der Häuserzeile (Hafestraße Nr. 5 -7) handelt es sich um drei nebeneinander-

<sup>3</sup> CIMA: Einzelhandelskonzept für die Stadt Brake (Unterweser), Lübeck Juli 2018

liegende, giebelständige und zweigeschossige Gebäude aus dem späten 19. Jh. auf der Südseite des Binnenhafens. Links ein Wohnhaus mit seitlichem Ladenanbau, in der Mitte und rechts zwei Speichergebäude. Die Gruppe "Hafenstraße" und ihre Teile hat eine geschichtliche Bedeutung aufgrund ihres Zeugnis- und Schauwertes als beispielhafte hafentypische Bebauung des späten 19. Jhs. (Wohn-/Geschäftshaus und Speicherhäuser) und für die Wirtschaftsgeschichte des Braker Hafens sowie eine städtebauliche Bedeutung für das Ortsbild, daher liegt ihre Erhaltung im öffentlichen Interesse.

Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme ist im Planteil eingetragen.

Bei dem Gebäude Hafenstraße Nr. 5 handelt es sich um einen giebelständigen zweigeschossigen Backsteinbau mit Satteldach. Das Gebäude wurde im Jahr 1897 erbaut und hat einen verzierten Giebel. Daran schließt ein zweigeschossiger verputzter Ladenanbau an. Das Gebäude Hafenstraße Nr. 6 ist ein zweigeschossiger Backsteinbau mit Satteldach. Es handelt sich um ein ehemaliges Speichergebäude. Mittig sind drei große Ladeluken mit darüber befindlichem Lastenaufzugbaum vorhanden. Im Erdgeschoss befindet sich auf ganzer Breite ein Garageneinbau. Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1880 erbaut und hat ebenfalls sichtbare bauliche Mängel. Auch angrenzend sind weitere denkmalgeschützte Gebäude vorhanden. Die Hochbauplanung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Unterlagen in Form von Ansichten beigelegt.

### **Archäologischer Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441-205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **4.9 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Mit der Realisierung der Planung kann das bestehende Ortsbild deutlich aufgewertet werden. Derzeit stehen die Gebäude im Plangebiet zum Teil leer und weisen deutlich bauliche Mängel auf. Mit der deutlichen Aufwertung der Gebäudesubstanz können trading down Effekte vermieden werden. Mit der Umsetzung der Planung und den textlichen Festsetzungen ist sichergestellt, dass sich die zukünftigen Gebäude in die Umgebung einfügen.

## **4.10 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

### **Planungsrechtlicher Zustand**

Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. V mit einem Sondergebiet „Kernstadtrand/ Hafenrandzone“ und der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschossflächenzahl von 1,7 (s. Abbildung 8).

## Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt im Osten des Siedungsbereichs der Stadt Brake (Unterweser). Geprägt wird das Gebiet durch die bestehende Bebauung an der Hafenstraße mit den Grundstücken Hafenstraße Nr. 3 bis 6. Neben dem zweigeschossigen Gebäude Hafenstraße Nr. 3 mit einer Betreuungsgemeinschaft Wesermarsch e.V. und dem angrenzenden Garagengebäude (Nr. 4) mit sichtbaren baulichen Mängeln sind die Gebäude Hafenstraße Nr. 5 und 6 denkmalgeschützt und stehen derzeit leer, teilweise bestehen auch hier sichtbare bauliche Mängel.

Westlich an das Gebäude Hafenstraße Nr. 6 schließen weitere denkmalgeschützte Gebäude an. Nördlich des Plangebietes - direkt am Binnenhafen gelegen - befinden sich ein befestigter Reisemobilstellplatz und ein Tankautomat, es liegt ein hoher Versiegelungsrad vor, nur einzelne Baumbeete gliedern den Platz. In der weiteren östlichen Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen und das Zentraltheater, eine Brasserie und ein Malerbetrieb. Weiter westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Hude – Nordenham, weiter östlich befinden sich die Weser und Hafengebiete.

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt und bebaut. Während der Vorgartenbereich des Hauses Hafenstraße Nr. 3 weitgehend geschottert ist, wird der rückwärtige Bereich des Eckgebäudes zur Lindenstraße als Parkplatz genutzt und ist bereits versiegelt. Ebenfalls nahezu bebaut ist das Grundstück Haus Nr. 6. Im Straßenbereich der Lindenstraße stehen einzelne Kopfbäume (Linden). Die Zwischenräume und der rückwärtige Bereich des Gebäudekomplexes Hafenstraße Nr. 4 und 5 sind ungenutzt, es hat sich sukzessive Gehölzaufwuchs (Weiden, Holunder und Bergahorn) ausgeprägt.

Entsprechend der dichten Bebauung ist nur von einer geringen Bedeutung des Gebietes für Pflanzen und Tiere auszugehen. So sind in den einzelnen Gehölzen lediglich siedlungstypische störungsunempfindliche Brutvögel zu erwarten, aber an und in den Gebäuden sind dennoch Gebäudebrüter nicht auszuschließen. Auch besteht mit den Gebäuden grundsätzlich ein Quartierspotenzial für Fledermäuse.

Die Böden des Plangebietes umfassen tiefe Kleimarschböden innerhalb der Bodenlandschaft (BL) der alten Marsch. Die Böden bzw. die Bodenfunktionen sind aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung weitgehend überprägt. Die Marschböden gelten gegenüber Bodenverdichtung als gefährdet. Entsprechend ist die standörtliche Verdichtungsempfindlichkeit der Böden sehr hoch. Die Marschböden weisen auch eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit auf. Die bodenkundliche Feuchtstufe liegt bei 8: mittel feucht; d.h. für Wiese geeignet, für Weide bedingt geeignet, für Intensivweide und Acker zu feucht.

Aufgrund der äußerst hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit liegt ein Suchraum für schutzwürdige Böden vor, aber aufgrund der zuvor ausgeführten hohen Versiegelung und Bebauung liegt für den Siedlungsbereich eine hohe Überformung der natürlichen Funktionen und Wertigkeiten vor. Das Gebiet befindet sich zudem im Bereich sulfatsaurer Böden.<sup>4</sup>

In Tiefenbereichen von 0-2 m steht demnach *kalkfreies toniges Material; örtlich mit sulfatsaurem Material an: Schluffig-tonige Ablagerungen der Uferwälle und deren Hinterländer (epilitorale Sedimente) und alte eingedeichte Gebiete (Grodan vor dem 17. Jh.) und schwefelärmere lagunäre Ablagerungen im Bereich des Tiderückstaus. **Maßnahme:** Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum (Auszug aus NIBIS Kartenserver).*

<sup>4</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): *Bodenkunde* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.



Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht ausgebildet, nördlich des Plangebietes befindet sich der Binnenhafen, östlich an den Siedlungsbereich schließt die Weser an.

Das Plangebiet liegt innerhalb des küstennahen Bereichs und weist bezüglich der Grundwasserneubildungsrate eine geringe Neubildungsrate von 0 – 50 mm/Jahr auf. Die Lage der Grundwasseroberfläche beträgt >0 bis 1 m (NHN). Der Grundwasserleiter ist vollständig oder fast vollständig versalzt (>250 mg/l Chlorid).<sup>5</sup>

Wasserschutzgebiete sind nicht ausgeprägt, das Gebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der großflächigen Risikogebiete  $HQ_{\text{extrem}}$  der Hochwassergebiete (s. auch Ausführungen in Kap. 4.15).

Innerhalb des Siedlungsbereichs von Brake ist regional ein Klima besiedelter Bereiche anzunehmen. Die gesamtäumliche und großklimatische Situation wird durch den maritimen Klimabereich mit der ausgleichender Wirkung des Meeres geprägt.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die maritim geprägte Bebauung an der Hafenstraße bestimmt, die durch die denkmalgeschützten Gebäude Hafenstraße Nr. 5 und 6 unterstrichen wird.

Besondere Wechselwirkungen sind nicht ausgeprägt.

### Auswirkungen der Planung/ Eingriffsregelung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden entsprechend den bestehenden Ausprägungen und planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und aufgrund der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 abgeleitet. Zur besseren Übersicht wird daher zunächst der planungsrechtliche Bestand dem des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenübergestellt, woraus sich dann ggf. die Änderungen ableiten lassen. Diese werden auch in Hinblick auf die Eingriffsregelung beurteilt.

Bebauungsplan Nr. V	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90	Auswirkungen auf Natur und Landschaft
<p><b>Sondergebiet</b> „Kernstadt- rand/ Hafenrandzone“ mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschossflächenzahl von 1,7. Gemäß Rechtskraft des Bebauungsplanes liegt gem. BauNVO vor 1990 keine Begrenzung der Nebenanlagen vor. Es ist eine Versiegelung von bis zu 100% zulässig.</p> <p>Im Bestand ist der Bereich bereits weitgehend bebaut und versiegelt.</p>	<p><b>Baugebiet</b> mit einer GRZ von 0,8, einer zweigeschossigen Bauweise.</p> <p>Übernahme der Denkmalschutzgebäude.</p> <p>Zulässige Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche auf 0,95.</p>	<p>Änderung der Festsetzungen von einem Sondergebiet zu einem Nutzungskatalog im Sinne eines Urbanen Gebietes; jedoch keine Erhöhung der Versiegelung, da gemäß der BauNVO erst ab 1990 eine Begrenzung der Versiegelung für Nebenanlagen festgesetzt ist. Demzufolge ist auch bei einer zulässigen Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche auf 0,95 gegenüber dem Bestand bzw. dem Planrecht keine Erhöhung der Ausnutzungsziffern abzuleiten.</p> <p>Es liegt kein Eingriff vor.</p>

Insgesamt ergeben sich mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 zur Wiederherstellung und Ergänzung des Gebäudeensemble an der Hafenstraße Nr. 3 bis 6 nach historischem Vorbild keine relevanten Änderungen gegenüber der Ausgangssituation.

<sup>5</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): *Hydrogeologie* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Unter dem Vermeidungsgrundsatz werden die maßgeblichen Ausnutzungen der Bestandsbebauung, insbesondere die Versiegelungsraten, straßenseitigen Bauflächenausrichtung, die Geschossigkeit und die rückwärtigen Parkplätze und sonstigen rückwärtigen Freiflächen übernommen, bzw. hafenbezogen neu entwickelt. Dabei erfolgt die Neubebauung in Anlehnung an den Bestand und den historischen Vorgaben sowie der Lage am Binnenhafen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren, Pflanzen und der biologischen Vielfalt, von Fläche und Boden, dem Wasserhaushalt sowie Klima/Luft und dem Landschaftsbild, die durch die Planung vorbereitet würden, sind dabei nicht zu erkennen. Ein Eingriff liegt nicht vor.

### **Artenschutz**

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote beziehen sich auf konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen, insbesondere auf zu erwartende Brutvögel und ggf. Fledermäuse.

In Bezug auf das „*Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*“ ist eine Tötung oder Schädigung von Vögeln insbesondere von nicht flüggen Jungvögeln oder Vogeleiern möglich, wenn im Zuge der Bauphase besetzte Niststätten durch Gehölzbeseitigungen oder Abriss- Sanierungs- und Neubauarbeiten betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen (Durchführung von Gehölzfällungen und Abriss-, Sanierungs- und Neubauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit) kann ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot vermieden werden. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, lässt sich im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überprüfen, ob Brutgelege oder Nestlinge betroffen sind. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Im Zuge eines Gebäudeabrisses oder baulicher Erweiterungen können auch Fledermäuse geschädigt werden. Durch die Durchführung der Arbeiten außerhalb der Quartierszeit oder einer Überprüfung betroffener Bereiche kann die Schädigung von Individuen ebenfalls vermieden werden. Sollten Quartiersnutzungen gegeben sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet ist.

Das „*Verbot des Verlustes der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG)*“ bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z. B. Storchhorste, Fledermauswinterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Sollten bei baulichen Maßnahmen dauerhafte Lebensstätten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten festgestellt werden, sind die Arbeiten während der Dauer der Besiedlung einzustellen und zum anderen ist im Weiteren zu gewährleisten, dass die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Umfeld aufrechterhalten wird. Dafür sind ggf. Nisthilfen oder Fledermauskästen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu installieren.

Das „Verbot der erheblichen Störung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)“ trifft dann zu, wenn durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern würde.

Auch wenn während der Baumaßnahmen von einem temporär erhöhten Störpotential auszugehen ist, ist zum einen ein Ausweichverhalten betroffener Arten anzunehmen. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang, der bestehenden Bebauung und der nur kleinflächigen Änderung ist davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art nicht verschlechtert.

Bei Einhaltung o.g. Vermeidungsgrundsätze sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht anzunehmen.

### **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Unterweser“ (2316-331), welches den östlichen Teil der Weser und die östlichen Uferbereiche umfasst. Der Abstand vom Plangebiet zum Schutzgebiet beträgt etwa 350 m. Das EU-Vogelschutzgebiet (DE 2617-401) „Unterweser ohne Luneplate“ (V 27) grenzt östlich der Weser an den Weserdeich an, der Abstand zum Plangebiet beträgt etwa 800 m.

Somit sind im östlichen Umfeld der Stadt Brake Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) ausgeprägt.<sup>6</sup>

Nachteilige Auswirkungen der vorhabenbezogenen Planung auf die FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete sind wegen der Bestandsausprägung und der bestandsorientierten Neufestsetzungen gegenüber dem Ist-Zustand nicht abzuleiten. Zudem liegen zwischen dem Gebiet und den Schutzgebieten noch weitere Siedlungsbereiche, so dass auch wegen der bereits bestehenden, einrahmenden Siedlungsstrukturen keine relevanten Lebensraumstrukturen und direkten Wechselbeziehungen anzunehmen sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten werden durch die Planung somit nicht begründet. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 wird angenommen.

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte liegen im Plangebiet nicht vor.

### **Landschaftsplanung**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch von 2015 weist im Zielkonzept für den Siedlungsbereich der Stadt Brake (Unterweser) keine Zielvorgaben aus. Auch in der Karte zu Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft werden für das Plangebiet keine Vorgaben zu Schutzgebieten oder zu potenziellen Gebieten oder geschützten Biotopen herausgestellt. Vorgaben für die Planung sind daraus nicht abzuleiten.

## **4.11 Belange der Wirtschaft**

Mit der Festsetzung eines Nutzungskataloges im Sinne des Urbanen Gebietes wird die örtliche Wirtschaft gestärkt. Zum einen können Räumlichkeiten auch für Gewerbetreibende und Kulturschaffende errichtet werden. Dies kann positive Effekte auf den örtlichen Arbeitsmarkt haben. Zum anderen kann eine Stärkung der Wohnfunktion im Stadtgebiet Brakes auch die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt stärken.

<sup>6</sup> Niedersächsische Umweltkarten, Hrsg: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

#### **4.12 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits beinahe vollständig versiegelt. Die vorhandenen Gebäude bleiben im Wesentlichen erhalten. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im bestehenden System.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie die Schmutzwasserbeseitigung können durch die bestehenden Netze der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt werden.

#### **4.13 Belange des Verkehrs**

Das Plangebiet ist über die Hafestraße erschlossen. In südlicher Richtung führt die Hafestraße zur Breiten Straße über die die Bundesstraße 212 erreicht wird. Das Plangebiet ist damit auf kurzem Weg an das örtliche und überörtliche Verkehrsstraßennetz angebunden.

Der nächstliegende Anschluss an das Schienennetz befindet sich mit dem Bahnhof Brake nordwestlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung. Der Bahnhof Brake wird von der RS 4 bedient, die nach Norden Richtung Nordenham und nach Südosten Richtung Bremen führt.

Die nächste Bushaltestelle liegt ebenfalls beim Bahnhof Brake. Es bestehen Busverbindungen nach Ovelgönne, zur Fähre Blexen, nach Nordenham, nach Oldenburg und nach Bremerhaven.

Damit ist das Plangebiet gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

#### **4.14 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung**

Der Masterplan Innenstadt empfiehlt u.a. die Umgestaltung der Hafestraße samt angrenzender Parkplätze zur einer „maritimen Meile“, eine Nachnutzung der Packhäuser zu Wohnbauzwecken an der Hafestraße 3-6 sowie eine Anpassung bauleitplanerischer Festsetzungen an den anstehenden Transformationsprozess in der Innenstadt. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden diese Ziele umgesetzt. Außerdem knüpft die Stadt Brake (Unterweser) an die Ergebnisse der städtebaulichen Untersuchung an und wertet das Plangebiet städtebaulich auf und bereitet eine Nutzungsmischung planungsrechtlich vor.

#### **4.15 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge**

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet aufgrund der Nähe zur Küste innerhalb des Risikogebietes  $HQ_{\text{extrem}}$  liegt.



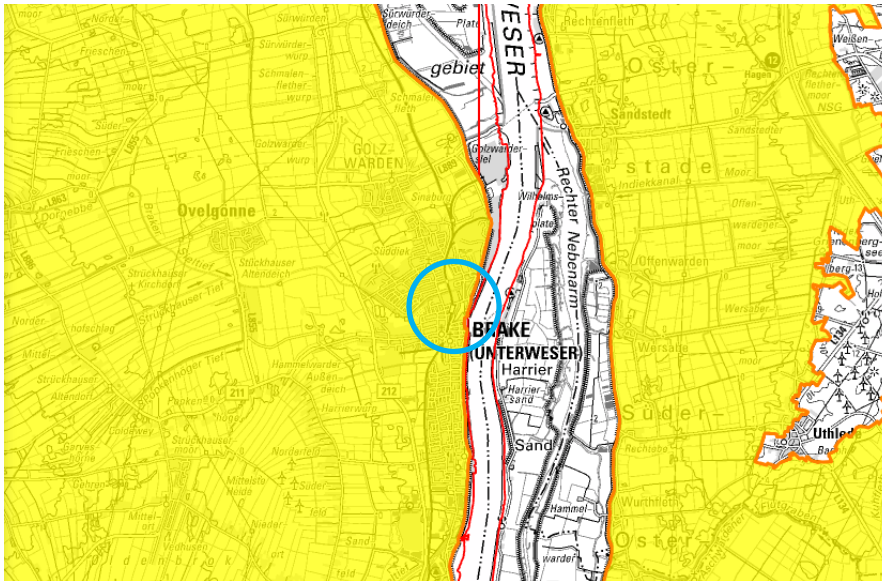


Abbildung 15: Auszug aus den niedersächsischen Umweltkarten, Thema Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Brake. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und eignet sich daher besonders für eine bauliche Nachverdichtung. Nachverdichtungen führen dabei im Verhältnis zu der schon vorhandenen Bebauung nur zu einer geringfügigen Erhöhung der überbauten Flächen. Eine Nachverdichtung liegt im überwiegenden öffentlichen Interesse, weil damit eine Stadt der kurzen Wege umgesetzt wird. Die Stadt Brake geht davon aus, dass bauliche Maßnahmen mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind und die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigen. Auf Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass die Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Im Rahmen der Objektplanung ist eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden oder zum Schutz von Leben und Gesundheit zu berücksichtigen. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 6 ROG „Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel“.

Die Stadt Brake geht davon aus, dass Belange der Raumordnung und des Hochwasserschutzes der Planung nicht entgegenstehen. Bei der Planung handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme. Der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz ist daher nicht anzuwenden. Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sind dennoch in der Planung zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit zunehmenden Überflutungsereignissen zu rechnen ist.

#### **4.16 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden**

Es werden keine Regelungen für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen, auch sind im Plangebiet keine konkreten Projekte vorgesehen.

Anlagen für soziale Zwecke sind im Plangebiet zulässig. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.

#### **4.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

Die Weser und das Weserufer mit dem Schleusenwärterhäuschen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Ein Spielplatz befindet sich 150 m südlich des Plangebietes an der Breiten Straße. Weitere Spielplätze liegen im Stadtgebiet verteilt.

#### **4.18 Belange des Bodenschutzes**

Das Plangebiet ist bereits vollständig baulich genutzt und sehr hoch versiegelt. Eine zusätzliche Versiegelung bislang unversiegelter Freiflächen geht mit der Planung nicht einher.

#### **4.19 Kampfmittel**

Es sind keine Hinweise auf Kampfmittel bekannt.

#### **4.20 Altlasten**

Das Plangebiet liegt nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht im Bereich eines registrierten Altstandortes. Im Altlastenkataster des NIBIS-Kartenservers (letzter Zugriff: September 2024) sind keine Altlasten vorhanden. Sollten jedoch konkrete Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

### **5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Stadt Brake (Unterweser) führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

#### **5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

# **6 Inhalte der Planung**

## **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Es ist städtebauliches Ziel, das Plangebiet städtebaulich aufzuwerten und das Plangebiet sowie die umgebenden Bereiche zu beleben. Dazu wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Nutzungskatalog im Sinne eines Urbanen Gebietes festgesetzt, was u.a. aus den Ergebnissen der städtebaulichen Untersuchung abgeleitet ist. In der städtebaulichen Untersuchung wurde die Festsetzung eines Urbanen Gebietes zur planungsrechtlichen Absicherung einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und Kultur empfohlen.

Mit rein gewerblich, gastronomisch sowie kulturell und sozial genutzten Gebäude im Plangebiet sind keine wirtschaftlich tragfähigen Lösungen zu erreichen. Daher ist die Wohnnutzung ein wichtiger Bestandteil der zukünftigen Gebäudenutzungen. Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzungen für das Plangebiet und auch die angrenzenden Bereichen sind in Anlehnung an den § 6a BauNVO im Plangebiet bzw. im Urbanen Gebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 150 qm
- Schank- und Speisewirtschaft, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Größe von 150 qm Verkaufsfläche zulässig. Größere Einzelhandelseinrichtungen sollen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt fokussiert bleiben und einem Bedeutungsverlust des zentralen Versorgungsbereichs damit vorgebeugt werden.

In Anlehnung an das Urbane Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Davon ausgenommen ist Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Sinne von Tankstellen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ würden dem städtebaulichen Ziel einer Aufwertung und Attraktivierung der Hafenstraße widersprechen, zumal nördlich der Hafenstraße schon eine Tankstelle vorhanden ist. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten dient dem Schutz von Kindern und Jugendlichen. Insbesondere wird auf die Gefährdung der Jugend im Sinne des Jugendschutzgesetzes, die Gefahr der übermäßigen Ausnutzung des Spieltriebs

(Suchtgefährdung), soziale Probleme bei Häufigspielern und die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch Umfeldkriminalität hingewiesen. Vergnügungsstätten sind in anderen Teilen der Stadt zulässig.

Im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Abweichungen von diesen setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden maximal zulässige Gebäudehöhen von 13,50 m über NHN festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO bis zu einer Überschreitung von 1,0 m. Diese Höhenfestsetzung berücksichtigt den Bestand und ermöglicht bei dem Gebäude Hafenstraße Nr. 3 eine Aufstockung um ein Geschoss.

Es sind drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies übersteigt den Bestand in Teilen, verhindert aber mögliche bauordnungsrechtliche Probleme bei der Bewertung der Obergeschosse. Das städtebauliche Bild ist durch den Denkmalschutz (auch Umgebungsschutz), die Höhenfestsetzungen und das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausreichend geschützt.

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Urbane Gebiete. Außerdem wird eine textliche Festsetzung getroffen, die eine Versiegelung von 95 % der Flächen des Plangebietes ermöglicht. Im Bestand ist das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt. Insofern ergibt sich der zulässige Versiegelungsgrad sowohl aus dem Bestand als auch aus der Planung. Die vorhandenen Gebäude sind auch aus Denkmalschutzgründen zu erhalten. Ein hoher Versiegelungsgrad ist daher zur Umsetzung der Planung erforderlich und auch in Anbetracht der Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang vertretbar.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die ausgewiesene überbaubare Fläche berücksichtigt die vorliegende Hochbauplanung zuzüglich der Flächen parallel entlang der Lindenstraße. Auf letzterer Fläche sind derzeit bereits Stellplätze realisiert.

## **6.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Stellplätze sind bereits im südöstlichen Plangebiet vorhanden. Diese Flächen sind als überbaubare Flächen festgesetzt. Die Stellplätze dienen sowohl den geplanten Wohnungen als auch der Gewerbeeinheit. Nach der Niedersächsischen Bauordnung ist allerdings für Wohnnutzungen kein Stellplatznachweis mehr erforderlich.

## **6.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

### **Verkehrsbedingte Geräuschemissionen**

Die gebietstypischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr werden tags und nachts durch Schallimmissionen von dem benachbarten Schienenverkehrsweg und angrenzenden Straßenverkehrsweg teilweise überschritten.



Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109-1:2018-1 Lärmpegelbereiche ermittelt. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w\text{ ges}}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gem. DIN 4109-1:2018-1 in Abhängigkeit der jeweiligen Raumart durchzuführen. Beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen ist die Anforderung einzuhalten.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)
3	III	65
4	IV	70

Die Anforderung an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w\text{ ges}}$  in dB ermittelt sich wie folgt:

$$R'_{w\text{ ges}} = L_a - K_{\text{Raumart}}$$

$L_a$  maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)

$K_{\text{Raumart}} = 25\text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{\text{Raumart}} = 30\text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{\text{Raumart}} = 35\text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w\text{ ges}} = 35\text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w\text{ ges}} = 30\text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;

Der Nachweis über die Einhaltung ist nach DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4 zu führen.

Es ist zu berücksichtigen, dass der erforderliche hygienische Luftwechsel der schutzbedürftigen Räume nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme) sichergestellt ist und die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile durch die Lüftungseinrichtung nicht unterschritten wird.

### Geräuschimmissionen aus Gewerbe- und Hafengebieten

Der gebietstypische Orientierungswert nach DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 bzw. der Immissionsrichtwert nach TA Lärm wird nachts durch Schallimmissionen von den angrenzenden Gewerbe- und Hafengebieten teilweise überschritten.

Für die in den Nebenzeichnungen auf der Planzeichnung durch rote Linien in den unterschiedlichen Geschossen gekennzeichneten Fassadenabschnitten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG durchzuführen. Entsprechende Vorkehrungen stellen sich wie folgt alternativ dar:

- Keine Anordnung schutzbedürftiger Räume gem. DIN 4109-1:2018-1.
- Anordnung schutzbedürftiger Räume gem. DIN 4109-1:2018-1, die tags wie nachts den gleichen Schutzanspruch genießen (z.B. Büroräume).
- Anordnung schutzbedürftiger Räume gem. DIN 4109-1:2018-1, die in den im Planteil gekennzeichneten Fassaden keine offenbaren Fensterelemente enthalten. Es ist zu berücksichtigen, dass der erforderliche hygienische Luftwechsel der schutzbedürftigen Räume nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sichergestellt ist (offenbares Fenster auf der abgewandten Gebäudeseite, zentrale/ dezentrale schallgedämmte Lüftungsanlage).

## **7 Ergänzende Angaben**

### **7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten**

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 1.800 m<sup>2</sup> auf.

### **7.2 Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 beigelegt.

Brake, den

---

Der Bürgermeister