

# Stadt Brake (Unterweser)



Begründung zum

## Bebauungsplan Nr. 35

„Bereich Weserstraße - Braker Sieltief - B212“

### 1. Änderung

19. Februar 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



## **Inhalt**

|            |   |          |
|------------|---|----------|
| <b>1</b>   | <b>Vorbemerkungen.....</b>                                  | <b>3</b> |
| <b>2</b>   | <b>Planungsabsichten, Ziele und Zwecke der Planung.....</b> | <b>6</b> |
| <b>3.</b>  | <b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>            | <b>6</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....</b>            | <b>6</b> |
| <b>3.2</b> | <b>Relevante Abwägungsbelange.....</b>                      | <b>6</b> |
| <b>4.</b>  | <b>Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>                    | <b>9</b> |



## 1 Vorbemerkungen

### □ Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) v. 23.09.2004, zul. geändert a. 21.12.2006 (in Kraft getreten am 01.01.2007),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) v. 23.01.1990, zul. geändert 22.04.1993,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 90 – PlanzV 90) v. 18.12.1990,
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) v. 26.09.2002, zul. geändert a. 23.10.2007.

Maßgeblich ist gem. § 214 Abs. 3 BauGB die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt, an dem dieser Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde.

### □ Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch den § 13 a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 21.12.2006 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich hat sich das Planungsrecht unter anderem insofern geändert, als entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Innerhalb dieses Verfahrens muss bei Bebauungsplänen von unter 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden. Ziel ist es unter anderem, die Nutzungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Gewerbegebietes durch Aufhebung einer öffentlichen Verkehrsfläche zu verbessern und Festsetzungslücken des aus 1980 stammenden Plans durch Einschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels zu schließen. Die Bebauungsplanänderung dient insofern der Nutzbarmachung von Innenbereichsflächen und behutsamen Anpassung an aktuelle städtebauliche Erfordernisse in der Stadt Brake.

Die im Bereich der aufzuhebenden öffentlichen Straße festgesetzte Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 qm. Die für den übrigen Geltungsbereich geänderten Festsetzungen berühren nicht die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 35. Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens kann damit zulässigerweise erfolgen.



## □ Planungsanlaß

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 setzt innerhalb des Gewerbegebiets westlich des Braker Sieltiefs eine öffentliche Stichstraße („Am Sieltief“) fest. Die darüber erschlossenen Flächen befinden sich im Eigentum von zwei Unternehmen, von denen die Barghorn-Grundstücks GbR erweitern möchte. Sie hat daher beantragt, die Festsetzung der Straße zugunsten zusätzlicher Gewerbeflächen aufzuheben. Da der heutige Entwicklungsstand des Gebiets nicht zwingend eine öffentliche Erschließungsstraße erfordert, hat die Stadt Brake beschlossen, mit Aufstellung dieses Bebauungsplans dem Antrag zu folgen.

## □ Verfahrensstand

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine Vorprüfung des Einzelfalls und die Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich.

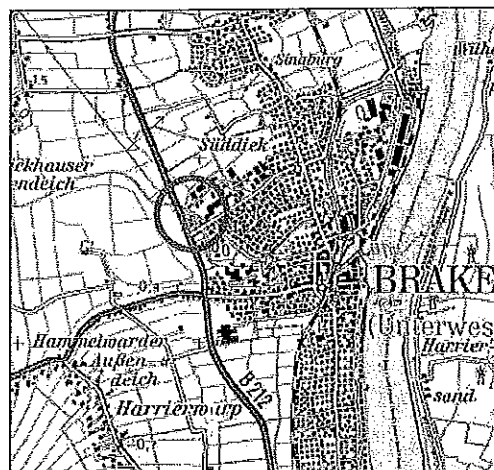
| Verfahrensschritt   | Datum                      |
|---|----------------------------|
| Aufstellungsbeschluss (VA)  | 04.12.2008                 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB            | 09.12.2008                 |
| Auslegungsbeschluss (VA)  | 04.12.2008                 |
| Bekanntmachung der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB                        | 09.12.2009                 |
| Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB   | 17.12.2008 –<br>23.01.2009 |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB                                    | 19.02.2009                 |
| Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB | 13.02.2009                 |

## □ Geltungsbereich

Lage: westlich der Ortschaft Brake, zwischen Braker Sieltief und B212

Größe: ca. 0,3 ha (Stichstraße „Am Sieltief“)  
ca. 3,54 ha (gesamtes Gewerbegebiet)

Gemarkung: Brake, Kernstadt





## Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich umfasst ein rechtskräftiges Gewerbegebiet. Es ist zu ca. zwei Dritteln bebaut und wird gewerblich genutzt. Die Erschließung des gesamten Gebietes erfolgt ausschließlich über die Straße „Am Sieltief“. Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an das Braker Sieltief, im Westen an die Bundesstraße B 212; die von der B 212 abzweigende Weserstraße bildet die südliche Gebietsgrenze.

## Einfügen in die bestehende Bauleitplanung

### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brake weist den Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche aus. Da sich an der grundsätzlich gewerblichen Nutzung des Plangebiets nichts ändern wird, ist die Änderung gem. § 8 BauGB bzw. Berichtigung gem. § 13a BauGB des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

### Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 vor. Etwa das östliche Flächenfünftel ist als eingeschränktes Gewerbegebiet für nicht wesentlich störende Betriebe, im übrigen ein Gewerbegebiet festgesetzt, wobei für beide Gebiete die Einhaltung flächenbezogener Schalleistungspegel bestimmt ist. Ausgeschlossen von der Zulässigkeit sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. Baunutzungsverordnung von 1977. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter sind allgemein zulässig. Weitere textliche Festsetzungen sehen die vollständige Eingrünung des Gewerbegebiets vor. Das Maß der baulichen Nutzung wurde über die Festsetzung von zwei Vollgeschossen und der offenen Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,7 und Geschossflächenzahl von 1,4 bestimmt.

Jenseits des Braker Sieltief schließt sich der Bebauungsplan Nr. 12 an, der ebenfalls Gewerbegebiete und ein Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festsetzt.

## Berücksichtigung Informeller Planungen

Für die Stadt Brake liegt ein Einzelhandelsgutachten der Dr. H. Danneberg & Partner GmbH, Düsseldorf, mit dem Titel „Brake: Einzelhandel und Stadterneuerung auf dem Wege in das Jahr 2000 - Markt- und Tragfähigkeitsuntersuchung der Stadt und ihrer Zentren“ aus dem Jahre 1995 vor. Aktuell wurde im Jahre 2006 ein Einzelhandelsgutachten von der CIMA GmbH, Lübeck, für das Fachmarktzentrum an der Weserstraße in Brake unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Situation erstellt. Die Gutachten sind unter anderem Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanänderung.



## **2 Planungsabsichten, Ziele und Zwecke der Planung**

---

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 setzt innerhalb des Gewerbegebiets westlich des Braker Sieltiefs eine öffentliche Stichstraße fest. Die dadurch erschlossenen Flächen befinden sich im Eigentum von zwei Unternehmen, von denen die Barghorn-Grundstücks GbR erweitern möchte. Sie hat daher die Aufhebung der öffentlichen Verkehrsfläche zugunsten einer gewerblichen Nutzung beantragt. Die Autohaus E. Röhl GmbH, deren Grundstück ebenfalls über die Stichstraße erschlossen ist, hat der entsprechenden Änderung des Bebauungsplans und ersatzweisen Eintragung einer Baulast zu ihren Gunsten bereits zugestimmt. Die Festsetzung einer öffentlichen Straße soll daher entfallen und durch eine auf privatem Wege zu regelnde Gebietserschließung ersetzt werden.

Weiterhin soll die derzeit uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandel in dem Gewerbegebiet begrenzt werden. Dabei sind zentrenrelevante Sortimente in der peripheren Lage gemäß der Braker Liste weitgehend auszuschließen. Sonstigen Gewerbebetrieben zuzuordnende Verkaufsflächen bleiben ausnahmsweise zulässig.

Zur besseren baulichen Ausnutzung des Gewerbegebiets soll außerdem die noch nach alter Baunutzungsverordnung getroffene Festsetzung der offenen Bauweise entfallen.

## **3. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

---

### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die im Rahmen der durchzuführenden Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen sind berücksichtigt und entsprechend in die Abwägung eingestellt worden.

### **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

#### **Zulässigkeit von Einzelhandel**

Die bisher uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet wird begrenzt. Ausgeschlossen werden zentrenrelevante und Sortimente des periodischen Bedarfs, sofern sie sich nicht auf Randsortimente in einer Größenordnung von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränken. Hintergrund der Festsetzung ist die Absicht der Stadt Brake, Einzelhandel in Randlagen mit den bekannten Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu begrenzen bzw. gezielter zu steuern. Die Festsetzungen basieren dabei auf zwei Einzelhandelsgutachten, die das gesamte Stadtgebiet auf die Verträglichkeit von Einzelhandelsnutzungen betrachtet und daraus die sog. „Braker Liste“ mit Unterscheidung der Sortimente abgeleitet haben. Die Festsetzungen entsprechen im übrigen denen des Bebauungsplans Nr. 12, der östlich an das Braker Sieltief anschließt.



Durch die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels werden die im Änderungsbereich ansässigen Betriebe mit ihrem derzeitigen Nutzungsspektrum nicht betroffen.

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer hat im laufenden Verfahren empfohlen, die textliche Festsetzung Nr. 1, nach der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente und Waren des periodischen Bedarfs ausnahmsweise zulässig sind, wenn das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung, Weiterverarbeitung oder großhandelsmäßiger Lagerung von Gütern und Waren steht, in der Art und Weise zu begrenzen, dass diese Verkaufsflächen nur zulässig sein sollten, wenn sie den Flächen des Handwerks- oder Gewerbebetriebs untergeordnet sind.

Die Stadt Brake ist der Anregung nicht gefolgt, da der Wortlaut der textlichen Festsetzung unter 1. Satz 2 als ausreichend erachtet wird, um Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente und den periodischen Bedarf im Sinne der Zielsetzung, die durch die beiden Einzelhandelsgutachten aus den Jahren 2000 und 2006 für Brake formuliert wurden, im Plangebiet auszuschließen. Grund ist die Zweistufigkeit des Prüfverfahrens, das einer Zulässigkeit von Verkaufsflächen für die genannten Sortimente gemäß der Festsetzung vorausgehen muß. Die inhaltliche Bedingung – das angebotene Warensortiment muß am Standort hergestellt oder weiterverarbeitet worden sein oder zu einem Großhandelslager gehören – muß grundsätzlich erfüllt sein, ihre Einhaltung wird aber in jedem Einzelfall durch die Bauaufsicht im Zuge der Ausnahmegenehmigung abgeprüft. „Unbemerkte“ Nutzungsänderungen sind damit ausgeschlossen.

Weiterhin hat die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer angeregt, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente je Betrieb auf maximal 300 qm zu begrenzen.

Auch dieser Anregung ist die Stadt Brake nicht gefolgt, da die Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe durch Festsetzung eines Gewerbegebiets auf in der Regel 800 m<sup>2</sup> begrenzt ist. Dabei dürfen Randsortimente auf höchstens 10 % der Fläche, das sind 80 m<sup>2</sup> angeboten werden. Selbst bei Betrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>, wie dem KFZ-Handel (s.dazu auch unten), dürfte die Fläche für Randsortimente eine Größe von 300 m<sup>2</sup> nicht erreichen (im Fall der Autohaus E. Röll GmbH ist dies derzeit allein aufgrund der Grundstücksgröße von insgesamt ca. 5000 m<sup>2</sup> unwahrscheinlich).

Drittens hat die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer angeregt, die zulässige Verkaufsfläche für Betriebe des Kfz-Einzelhandels ausnahmsweise auch mit einer Verkaufsfläche von über 800 qm festzusetzen.

Die Stadt Brake ist der Anregung nicht gefolgt, da mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderung der Zulässigkeit des Sortimenten KFZ-Einzelhandel einhergeht. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 setzt für den angesprochenen Betrieb ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Diese Festsetzung wird mit der 1. Änderung nicht berührt. Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 der 1. Änderung erfährt das Sortiment KFZ ebenfalls keine Änderung, da lediglich zentrenrelevante Sortimente und Sortimente des periodischen Bedarfes planungsrechtlich gesteuert werden.

Die vorgeschlagene Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist aus Sicht der Stadt Brake ebenfalls nicht erforderlich. Aus § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO ergibt sich, dass Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (das entspricht nach gängiger Rechtsprechung 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) auch außerhalb von Sondergebieten bzw. Kerngebieten zulässig sind, sofern keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen i.S.



des § 11 (3) BauNVO von ihnen ausgehen. Letzteres kann bei KfZ-Einzelhandelsbetrieben regelmäßig angenommen werden.

#### **Verkehrerschließung**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 wird die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Stichstraße „Am Sieltief“ zu Gewerbegebiet. Die Regelung der inneren Gebieterschließung erfolgt zukünftig auf privatrechtlichem Weg durch Eintragung einer Baulast zugunsten der betroffenen Autohaus E. Röhl GmbH und zulasten der Barghorn-Grundstücks GbR. Weitere betroffene Grundeigentümer im Gewerbegebiet gibt es nicht, so dass für die Festsetzung einer Verkehrsfläche kein Erfordernis mehr besteht. Von außen ist das Gewerbegebiet über die Weserstraße an öffentliche Verkehrsflächen angebunden.

Infolge der geänderten Festsetzung können auch die bisher gültigen Regelungen innerhalb der Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Straße „Am Sieltief“ schadlos entfallen.

#### **Immissionsschutz**

Die gewerblich nutzbare Fläche vergrößert sich durch das Entfallen der öffentlichen Erschließungsstraße um ca. 0,3 ha. Da für das gesamte Gewerbegebiet flächenbezogene Schalleistungspegel gelten, ist eine zusätzliche Belastung durch gewerblichen Lärm infolge der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Die vorgenommene Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel beugt im Gegenteil der Entstehung zusätzlichen Verkehrs und damit zunehmender Lärmbelastung vor.

#### **Eingriffe in Natur und Landschaft**

Da dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Vorprüfung des Einzelfalls aufgestellt wird, entfällt das Erfordernis zum Eingriffsausgleich im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Unabhängig davon werden zusätzliche Eingriffe im Vergleich zu dem bisher geltenden Recht im Geltungsbereich nicht vorbereitet.

#### **Altlasten und Altlastenverdächtige Flächen**

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diesen Bebauungsplan war über das Vorhandensein von Altlasten und/oder altlastenverdächtigen Flächen im Geltungsbereich nichts bekannt. Nach dem online-Auskunftssystem des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung befinden sich die nächsten Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen in folgenden Entfernungen vom Geltungsbereich:





| <b>Altlast/Altlastenverdächtige Fläche</b> | <b>Lage</b>                                  | <b>Entfernung vom Geltungsbereich in km</b> |
|--|--|---|
| Altablagerung - nachrangig zu erkunden     | nordöstlich des Friedhofs am Braker Sieltief | ca. 1,1                                     |
| Rüstungsaltlast                            | -  | > 10  |

Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen“.

#### **Kulturdenkmale**

Kulturdenkmale, insbesondere Baudenkmale (einschließlich Gruppen von Baudenkmalen), sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch in dessen näherer Umgebung vorhanden (Kenntnisstand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses).

Vorsorglich wird jedoch ein Hinweis auf die Meldepflicht nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI Niederlassung Nordwest, die Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH + Co. KG und die EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/ Varel haben im laufenden Verfahren auf Leitungstrassen im Plangebiet hingewiesen. Diese Leitungen sind im Zuge der nachfolgenden Vorhabenplanungen zu berücksichtigen. Die Leitungstrassen können dabei bei den Leitungsbetreibern eingesehen werden. Die Abstimmungen zur Sicherung oder Umlegung einer Leitung hat im Bedarfsfall zwischen dem Vorhabenträger und dem Leitungsbetreiber zu erfolgen.

## **4. Inhalte des Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35 bleiben auch weiterhin gültig, soweit ihnen die im folgenden erläuterten Regelungen der 1. Änderung nicht entgegenstehen. Die Änderungen beziehen sich dabei zum Teil auf den in der Planzeichnung abgegrenzten Bereich, zum Teil auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 insgesamt.

Sie dienen der Umsetzung des unter Punkt 2 genannten Ziels, ohne daß das grundlegende städtebauliche Konzept des geltenden Bebauungsplans in Frage gestellt wird.



#### □ Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der zeichnerisch abgegrenzte Geltungsbereich der 1. Änderung wird als Gewerbegebiet, zum Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, die bisherige Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche entfällt. Die Trennungslinie zwischen beiden Gewerbegebieten entspricht dabei der Fortführung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsgrenze über die bisherige Straße hinweg. Die Gebiete unterscheiden sich durch die unterschiedlichen zulässigen Schalleistungspegel (s. unter „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“).

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird in beiden Gewerbegebieten durch textliche Festsetzung eingeschränkt. Die Einschränkung gilt dabei im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35. Danach sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, die zentrenrelevante oder Sortimente des periodischen Bedarfs anbieten, sofern es sich nicht um Randsortimente handelt. Die Randsortimente dürfen dabei maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche ausmachen. Die betroffenen Produktgruppen sind unter Punkt 1, a) und b) der Textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsverkaufsflächen für Sortimente aller Art, sofern sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung, Weiterverarbeitung oder großhandelsmäßigen Lagerung von Waren und Gütern stehen. Über die Zulässigkeit wird in dann einzelfallbezogen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren entschieden.

Grundlage der Festsetzungen sind zwei 1995 und 2006 für die Stadt Brake erstellte Einzelhandelsgutachten (s. auch unter 1 – Berücksichtigung Informeller Planungen). Die Festsetzungen entsprechen im übrigen den im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 12 getroffenen Regelungen.

#### □ Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich wird das Maß der zulässigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzungen entsprechen denen des Bebauungsplans Nr. 35 und beinhalten im einzelnen:

- die Grundflächenzahl mit 0,7 – d.h., es dürfen 70 % der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks überbaut werden, wobei gem. § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens weitere 10 % durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten und unterirdische bauliche Anlagen genutzt werden dürfen;
- die Geschossflächenzahl mit 1,4 – d.h., die Fläche der Vollgeschosse darf höchstens das 1,4fache der Fläche des Baugrundstücks betragen und
- die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit II, wobei sich die Definition eines Vollgeschosses nach § 2 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung richtet.



### **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Der gültige Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet zwingend die offene Bauweise fest, d.h., dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und ihre Länge 50 m nicht überschreiten darf. Diese Festsetzung wird mit der 1. Änderung aufgehoben. Die Aufhebung erfolgt in Anpassung an den tatsächlichen Gebäudebestand und gilt innerhalb des gesamten Gewerbegebiets. Damit sind zukünftig auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Die einzuhaltenden Grenzabstände richten sich dann ausschließlich nach den §§ 7ff der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

### **Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der Planeinschrieb des Bebauungsplans Nr. 35 enthält Sichtdreiecke an der Einmündung der Straße „Am Sieltief“, die gem. textlicher Festsetzung von Sichtbehinderungen freizuhalten sind. Da die Festsetzung der Straße mit der 1. Änderung entfällt, können auch die Sichtdreiecke sowie dazugehörige Regelung entfallen.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für die Gewerbegebiete werden analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan die in der Tabelle dargestellten flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt. Sie beschränken die Schalleinwirkungen, die innerhalb der Gebiete entstehen dürfen auf das genannte Maß, wobei sowohl der entstehende Gewerbelärm als auch betrieblich im Gebiet verursachter Verkehrslärm berücksichtigt sind. Durch die geplante Änderung der öffentlichen Erschließungsstraße in Gewerbegebiet ist keine wesentlich erhöhte Lärmentstehung zu erwarten. Die außerdem vorgenommene Beschränkung des zulässigen Einzelhandels beugt im Gegenteil der Entstehung zusätzlichen Verkehrs und damit zunehmender Lärmbelastung vor.

| Gebietsart                          | max. zul. Schalleistungspegel LwA |          |
|-------------------------------------|-----------------------------------|----------|
|                                     | tags                              | nachts   |
| Gewerbegebiet (GE)                  | 65 dB(A)                          | 50 dB(A) |
| eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) | 60 dB(A)                          | 45 dB(A) |

Brake, den 03.04.2009

Der Bürgermeister