

# Stadt Brake (Unterweser)



Begründung zum

## Bebauungsplan Nr. 3

„Westlich der Rönnel“

### 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](mailto: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>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Relevante Abwägungsbelange.....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>10</b>



## 1 Vorbemerkungen

---

### □ Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 a. 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. Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>, der Geltungsbereich ist bereits verbindlich überplant und zum größten Teil bebaut, ebenso die umliegenden Gebiete. Mit der Bebauungsplanänderung soll vor allem die geltende Zweckbestimmung „Schule“ dem tatsächlichen Bestand entsprechend in „Seniorenwohnheim“ geändert und außerdem der Bau einer Kinderkrippe ermöglicht werden. Der Plan dient insofern der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.



## □ Planungsanlass

Die Lebenshilfe Wesermarsch e.V. beabsichtigt, eine Kinderkrippe östlich der Schopenhauerstraße bzw. nördlich der Bahngleise zu errichten. Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Errichtung der Kinderkrippe nicht zulässig. Er weist im betreffenden Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ aus. Weiterhin sollen in diesem Bereich Möglichkeiten zur Errichtung von Wohnnutzungen geschaffen werden. Dabei bieten sich aufgrund der umgebenden Strukturen insbesondere seniorengerechte Wohnformen, z.B. des betreuten Wohnens an. Das ist Anlass für die Stadt Brake, den Bebauungsplan Nr. 3 zu ändern und im Bereich östlich Schopenhauerstraße/ nördlich der Bahngleise durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Kinderkrippe und Wohnnutzungen zu schaffen.

Außerdem wird das östlich an die geplante Kinderkrippe anschließende Seniorenwohnheim in den Geltungsbereich dieser 1. Änderung aufgenommen und durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ planungsrechtlich abgesichert.

## □ Verfahrensstand

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 BauGB durch einfache Berichtigung anzupassen.

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 – 23.01.2009
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	19.02.2009
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB	13.02.2009

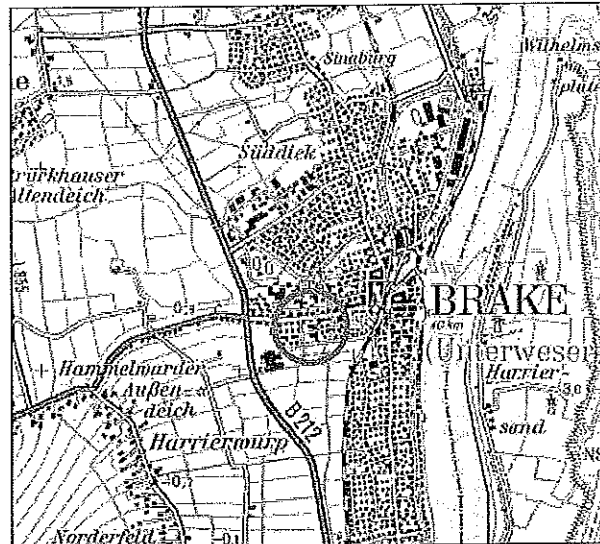


### Geltungsbereich

Lage: nördlich des Stadtwaldes im Südwesten der Ortslage von Brake

Größe: ca. 1,85 ha

Gemarkung: Brake, Kernstadt



### Bestandsaufnahme

Im östlichen, größeren Teil des Plangebietes unterhält der Christophorus-Haus e.V., Brake, ein Alten- und Pflegeheim, das über die Kantstraße erschlossen wird. Den westlichen Teil nimmt ein Baumbestand ein, der nur im Bereich des Sichtfeldes zwischen dem südlichen Bahngleis und der Schopenhauer Straße zurückgenommen ist.

Jenseits der Geltungsbereichsgrenze im Osten hat sich - wie im Bebauungsplan Nr. 3 vorgesehen - ein Reines Wohngebiet entwickelt. Nördlich der Kantstraße schließt sich die Pestalozzi-Schule Brake, westlich der Schopenhauer Straße der Kindergarten der Lebenshilfe Wesermarsch e.V. an. Die südliche Plangeietsgrenze bildet das Bahngleis zum Betriebsgelände der REHAU AG + Co, Werk Brake, südlich davon liegt der Stadtwald.

### Einfügen in die bestehende Bauleitplanung

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brake weist den gesamten Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Altenheim, aus. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im westlichen Teil entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der entsprechend zu berichtigen ist. Gem. § 13a Abs. 2 BauGB ist für Fälle, in denen ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung vorgesehen.

#### Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Westlich der Rönnel“ aus dem Jahr 1965 vor. Er setzt den Geltungsbereich der 1. Änderung als „Sondergebiet 1 - Gemeinbedarfsfläche (Schule)“ fest. Zulässig ist eine Bebauung mit höchstens drei Ge-



schossen, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,9. Die Baugrenze ist dabei im spitzen Winkel von der Schopenhauer Straße abgesetzt, entsprechend dem früheren Verlauf einer Niederspannungsleitung.

Im Osten der Gemeinbedarfsfläche ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt, in dem ausschließlich Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Beide Gebietsfestsetzungen setzen sich jenseits der Kantstraße bis zu dem nördlich verlaufenden Graben fort.

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

Die Lebenshilfe Wesermarsch e.V. beabsichtigt, im südwestlichen Teil des Plangebietes eine Kinderkrippe zu errichten. Die Kinderkrippe würde damit in unmittelbarer räumlicher Nähe zum westlich der Schopenhauerstraße gelegenen Kindergarten liegen. Derzeit ist die Errichtung der Kinderkrippe auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 planungsrechtlich nicht zulässig. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für diesen Bereich bislang ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schule“ aus. Daraus ergibt sich das Erfordernis, diesen Bebauungsplan Nr. 3 zu ändern und den Bereich östlich der Schopenhauerstraße/nördlich der Bahngleise als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Kinderkrippe allgemein zulässig. Darüber hinaus ergeben sich im Nordwesten des Plangebietes bzw. im nördlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes weitere Flächenpotenziale z.B. für betreutes Wohnen.

Der Standort ist für die Errichtung einer Kinderkrippe besonders gut geeignet. Zum einen befindet sich westlich der Schopenhauerstraße – in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet – bereits der Kindergarten der Lebenshilfe Wesermarsch e.V.. Daraus ergibt sich die Möglichkeit, die Arbeitsprozesse zu bündeln und zu optimieren. Zum anderen befinden sich in der Umgebung des Plangebietes bereits mehrere soziale und gesellschaftliche Infrastruktureinrichtungen. So liegt östlich der geplanten Kinderkrippe das Seniorenwohnheim, nördlich die Pestalozzi-Schule, ein Sportplatz und ein Spielplatz sowie östlich die Tagesbildungsstätte. Mit dieser Konzentration an sozialen Einrichtungen an einem Standort im Stadtgebiet wird zum einen die Orientierung im Stadtgebiet vereinfacht, zum anderen werden bei Nutzung mehrerer Einrichtungen weite zusätzliche Wege vermieden. Zudem ergibt sich die Chance von Synergieeffekten zwischen den einzelnen Einrichtungen.

Aus städtebaulicher, ökonomischer und ökologischer Sicht bietet sich damit der Standort für die Errichtung der Kinderkrippe an.

Neben der Kinderkrippe stehen im westlichen Bereich weitere Flächen zur Verfügung, für die sich aufgrund der umgebenden Strukturen eine Wohnnutzung anbietet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere aufgrund der angrenzenden Seniorenwohnanlage an seniorenge-rechte Wohnformen, z.B. auch des betreuten Wohnens oder auch an Mehrgenerationenhäuser zu denken.

Außerdem wird das im östlichen Teil des Plangebietes bestehende Seniorenwohnheim planungsrechtlich abgesichert. Dieser Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ festgesetzt.



### 3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

---

#### 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

#### 3.2 Relevante Abwägungsbelange

##### Belange des Immissionsschutzes - Gewerbelärm

Südwestlich des Plangebietes liegt ein Gewerbebetrieb zur Produktion von Kunststoffteilen. Der Gewerbebetrieb ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Brake Süd“ überplant und planungsrechtlich abgesichert. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 57 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.<sup>1</sup> Die Aussagen des Gutachtens lassen folgende plausible Rückschlüsse auf die immissionsschutzrechtliche Situation im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zu:

Für die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen an der benachbarten Wohnbebauung wurde im Gutachten als Immissionspunkt u.a. das Wohnhaus Händelstraße Nr. 9 zugrunde gelegt. Dieser Immissionspunkt liegt dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 am nächsten, jedoch näher am betreffenden Gewerbebetrieb als die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Die maximal zulässigen Emissionen des Gewerbebetriebes wurden im schalltechnischen Gutachten durch die Berücksichtigung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln begrenzt.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass an dem o.g. Immissionspunkt an der Händelstraße Nr. 9 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts unterschritten werden. Daraus ist zu schließen, dass auch die zuvor genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 eingehalten bzw. unterschritten werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt weiter vom Gewerbebetrieb entfernt als der Immissionspunkt Händelstraße Nr. 9. Auch die Immissionspläne des Gutachtens zeigen, dass innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 die Orientierungswerte zur Tag- und zur Nachtzeit nicht überschritten werden. Die im Gutachten zugrunde gelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden im Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 damit keine Bedenken.

---

<sup>1</sup> ITAP: Institut für technische und angewandte Physik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Brake Süd“



### □ **Belange des Immissionsschutzes - Schienenverkehrslärm**

Der Landkreis Wesermarsch hat im Zuge der durchgeführten Beteiligungsverfahren dargelegt, dass zur Berücksichtigung des immissionsschutzrechtlichen Belanges des Schienenverkehrs die Emissionslage abgehend vom Bahngleis hinsichtlich einer möglichen Schallausbreitung abzu prüfen ist. Hintergrund der Forderung ist, dass Bedenken hinsichtlich der Berücksichtigung der Immissionslage abgehend von der Gleisanlage bzw. dem Gleisbetrieb bestehen. Gemäß der Darstellung der für die Planung zugrundegelegten topographischen (Kataster-) Karte ist das Bahngleis zwar als „stillgelegt“ verzeichnet, ausweislich des Begründungstextes ist aber eine Stilllegung über die DB-AG nicht erfolgt, so dass die Gleisanlage als bestandsgeschützte Anlage/Nutzung - und damit die Emissionslage und Immissionssituation - mit in die vorliegende Änderungsplanung einzustellen ist. Auch wenn die DB-AG einer Stilllegung dieses Gleisabschnittes beabsichtigen sollte, ist nach Auffassung des Landkreises damit der immissionsschutzrechtliche Belang noch nicht ausgeräumt, weil über die Raumordnungsplanung des Landkreises (RROP-2003) die 'Bestandssicherung von stillgelegten Gleisen sowie Wiederinbetriebnahme' als Ziel der Raumordnung festgelegt ist. Damit soll die jederzeitige Nutzung der Gleisanlagen und deren Betrieb gesichert werden. Dieser Nutzungsanspruch in der raumordnerischen Sicherung ist von daher bei allen städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen - insoweit verweise ich auf C/D 3.6.2 01 letzter Absatz/ROP sowie auf die Anpassungsverpflichtung der kommunalen Bauleitplanung an die Zielvorgaben der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Stadt Brake ist dieser Anregung aus folgenden Erwägungen nicht gefolgt:

Die durch den Landkreis Wesermarsch formulierten Bedenken sind zwar zunächst begründet. Eine gesonderte Ermittlung der Geräuschimmissionen, denen die geplanten Wohnnutzungen im Fall einer Wiederaufnahme des Gleisbetriebes ausgesetzt wären, kann jedoch aus folgenden Gründen entfallen:

- Das betreffende Gleisstück ist Teil der ehemaligen sogenannten „Braker Bahn“, die Brake mit Oldenburg verbunden hat. Diese Bahnstrecke ist bis auf ein ca. 850 m langes Teilstück bereits vor vielen Jahren rückgebaut worden. Die ehemalige Trasse dient in heutiger Zeit in Teilabschnitten als Wanderweg. Insofern kommt die Strecke für eine Wiederinbetriebnahme nicht in Betracht.
- Für das verbleibende Teilstück hat die DB Services Immobilien GmbH in ihrer Stellungnahme keine Einwände gegen die Planung formuliert und auf Nachfrage mitgeteilt, das Gleis werde nur noch gelegentlich und nur von der DB AG selbst als vorübergehende Abstellmöglichkeit für Waggons genutzt.
- eine Wiederinbetriebnahme könnte nur zugunsten des auf dem angeschlossenen Betriebsgelände ansässigen Unternehmens (REHAU AG + Co) erfolgen, weitere gewerblich genutzte Flächen sind an das Gleis nicht angebunden, Personenverkehr kommt nicht in Betracht;
- die Stadt Brake beabsichtigt weder nach den Darstellungen ihres Flächennutzungsplans noch sonst die Entwicklung weiterer gewerblich nutzbarer Flächen, für die ein Anschluß an das vorhandene Gleis in Frage käme;
- das Betriebsgelände der REHAU AG + Co wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Brake-Süd“, in Kraft getreten am 28.05.2004, vollständig erfasst, dessen Begründung als Bestandteil ein Schalltechnisches Gutachten enthält: in dem Gutachten wurden dem Betriebsgelände, unterteilt in 18 Einzelflä-





chen, flächenbezogene Schallleistungspegel zugeordnet, bei deren Beachtung die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in den angrenzenden schutzbedürftigen Gebieten eingehalten würden; die Emissionen der vorhandenen Betriebsanlagen sowie der Verkehrswege innerhalb des Plangebiets seien dabei auf der Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung mit zu berücksichtigen.

Eine Wiederinbetriebnahme des Gleises durch die REHAU AG + Co ist derzeit nicht geplant, eine Wiederinbetriebnahme aus anderen Gründen ausgeschlossen. Sollte das Unternehmen das Gleis wieder nutzen wollen, wäre die Einhaltung der maßgeblichen Schallleistungspegel zum Schutz der Wohnnutzungen auf Ebene der Vorhabengenehmigung nachzuweisen. Dabei wäre ggf. auch das Gleis mit zu berücksichtigen, dessen eines Teilstück auf dem Betriebsgelände des Unternehmens verläuft.

Aus den genannten Gründen ist die Vorgehensweise auf Ebene des Bebauungsplans in vorliegendem Fall gerechtfertigt. Sie widerspricht auch nicht der Zielsetzung des RROP Wesermarsch 2003 unter C/D 3.6.2 – 01, da demnach nur die stillgelegten „Parallelgleise“ im Bestand zu sichern und nur „bei Bedarf“ wieder in Betrieb zu nehmen sind. Ein Bedarf ist - wie oben dargestellt - aber nicht zu erkennen. Vielmehr dient das nicht regelmäßig befahrende Gleisendstück als Ausweichmöglichkeit für Waggons und trägt damit zur Erreichung des ebenfalls im RROP formulierten Ziel, „die Schienenverbindung Nordenham-Bremen für die Fahrgäste und für den Güterverkehr zu verbessern“, bei.

#### **□ Belange des Schienenverkehrs**

Südlich des Plangebietes liegt ein Bahngleis. Es befindet sich im Eigentum der DB Netz AG. Eine Bedienung der Gleisanlagen findet derzeit nicht statt. Eine Stilllegung ist bislang nicht erfolgt. Im Vorfeld des Planverfahrens hat daher eine Abstimmung mit der DB AG stattgefunden. Von Seiten der DB AG wurden dabei keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Es wurde darauf hingewiesen, dass für den unbeschränkten Bahnübergang an der Schopenhauerstraße Sichtdreiecke freigehalten werden müssen. Die Sichtdreiecke wurden in den Planteil eingetragen, sie liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Sichtdreiecke von jeglicher Bebauung und Bewuchs freigehalten werden müssen.

#### **□ Belange von Natur und Landschaft**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen bebauten Bereich, der durch Siedlungsbiotope wie versiegelte und befestigte Flächen, Zier- und Nutzgärten sowie Siedlungsgehölze gekennzeichnet ist. Das Plangebiet stellt sich im Westen als gehölzbestandene Fläche dar, im östlichen Teil befindet sich bereits ein Seniorenwohnheim.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Für den Geltungsbereich dieser 1. vereinfachten Änderung liegen bereits Baurechte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 vor. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3



ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es werden zudem maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Nach der damals gültigen Baunutzungsverordnung war eine Beschränkung der zulässigen Versiegelung nicht vorgesehen, so dass eine Versiegelung bis zu 100 % möglich bzw. zulässig gewesen wäre.

Im Rahmen dieser 1. Änderung wird die Grundflächenzahl auf 0,4 und damit nur geringfügig erhöht. Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird auf 2 reduziert. Die zulässige Versiegelung darf maximal 60 % betragen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird damit durch die Änderung nicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung bezüglich der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der hier vorliegenden Bedingungen des innerörtlichen, weitgehend bebauten Bereiches sind Eingriffe darüber hinaus auch nicht ausgleichspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft stehen dieser Änderung damit nicht entgegen.

#### **Belange der Oberflächenentwässerung**

Für den östlichen Teil des Plangebietes besteht bereits ein Entwässerungssystem. Der westliche Teil des Plangebietes wird an das bestehende System angeschlossen.

#### **Belange der Erholungsnutzung**

Der westliche Teil und derzeit gehölzbestandene Teil des Plangebietes wird nur in untergeordnetem Umfang für die Erholungsnutzung genutzt. Der eigentliche Erholungsbereich schließt sich südlich des Plangebietes bzw. südlich der Bahngleise an. Hier befindet sich der Stadtwald, mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Dieser Bereich wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Für den westlichen Teil des Plangebietes wird der Belang der Erholungsnutzung zurückgestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der westliche Teil des Plangebietes nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung aufweist und mit dem südlich angrenzenden Stadtwald qualitativ hochwertige Flächen für die Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.

## **4. Inhalte des Bebauungsplanes**

---

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 werden im Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben.

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

Als Art der baulichen Nutzung wird im westlichen Teil des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Von der Zulässigkeit werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgenommen. Sie würden zu einem unerwünscht hohem Verkehrsaufkommen führen und sich nicht in die Umgebung des Plangebiets einfügen.



Der östliche Teil des Plangebietes wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ festgesetzt. In Anlehnung an den realisierten Bestand ist hier ein Wohn- und Pflegezentrum mit den Schwerpunkten Wohnen, betreutes Wohnen, Heilen und Pflegen zulässig.

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

Das Höchstmaß der zulässigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Für den westlichen Teil wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zulässig ist hier in Anlehnung an die Vorhabenplanung eine zweigeschossige, offene Bauweise bei einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Für den östlichen Teil des bestehenden Seniorenwohnheimes wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Zulässig ist hier in Anlehnung an den Bestand eine zweigeschossige Bauweise, für den bestehenden zentralen Bauteil des Christophorushauses eine Begrenzung auf vier Vollgeschosse, bei einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

Brake, den 03.04.2009

---

Der Bürgermeister