

Brake (Unterweser), 10.10.2018

Bekanntmachung

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 der Stadt Brake (Unterweser) „Am Stadion/Südlich der Weserstraße“; Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake (Unterweser) hat in seiner Sitzung am 06.09.2018 die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73. „Am Stadion/Südlich der Weserstraße“ beschlossen. Ziel der Bauleitplanung ist die Ausweisung eines Sondergebietes zwecks Zulassung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von jetzt 1.485 m² sowie einer öffentlichen Tankstelle mit Waschanlage.

Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers erneut öffentlich ausgelegt (2. öffentliche Auslegung). Der Feststellungsbeschluss für den im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan (29. Änderung) ist vom Rat der Stadt Brake bereits gefasst worden und bedarf noch der aufsichtsbehördlichen Genehmigung.

Zur erneuten Entwurfsfassung wurde die Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung und Verlagerung des Discounters überarbeitet und in die Begründung eingearbeitet. In den textlichen Festsetzungen wurde die Festsetzung zu den aperiodischen Randsortimenten präzisiert und eine Liste über die periodischen und aperiodischen Randsortimenten aufgenommen. Zudem wurde zwischenzeitlich das Einzelhandelskonzept für die Stadt Brake (Unterweser) fortgeschrieben und in der Begründung berücksichtigt. Außerdem wurde eine Ergänzung der textlichen Festsetzung zum Schalldämmmaß der Lärmschutzwand aufgenommen.

Die Änderungen in der Begründung sind durch eine blaue Schrift hervorgehoben. Die Änderungen in den textlichen Festsetzungen sind schwarz umrandet.

Folgende Gutachten/Stellungnahmen mit zum Teil umweltrelevanten Informationen sind verfügbar und liegen mit aus:

- CIMA Beratung + Management GmbH: Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung und Verlagerung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Brake vom 26.07.2018
- CIMA Beratung + Management GmbH: Einzelhandelskonzept für die Stadt Brake (Unterweser), Teilfortschreibung vom 03.07.2018
- Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung einer Aral-Tankstelle sowie eines Lidl-Discountmarktes an der Weserstraße des Ingenieurbüros Zacharias Verkehrsplanungen (März 2015) sowie die dazugehörige verkehrstechnische Ergänzung vom gleichen Büro (07.04.2016)

- Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen der NWP Planungsgesellschaft mbH
- Schallimmissionsprognose für den geplanten Betrieb eines Discountmarktes und einer Tankstelle der technologie entwickllungen & dienstleistungen GmbH (11.08.2016)
- Entwässerungskonzept zur Oberflächenentwässerung des Ingenieurbüros Börjes GmbH & Co.KG (August 2016)

Weiterhin sind im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB neun Stellungnahmen eingegangen, die sich inhaltlich mit den umweltrelevanten Themenbereichen Lärmschutzwand, Schallminderungsmaßnahmen, Wasserflächen und Gewässerrandstreifen, Oberflächenentwässerungskonzept, wasserrechtliche Erlaubnis wegen der Einleitung in Oberflächengewässer, Grundwasserabsenkung, Gewässer Ausbau, Regenrückhalteflächen, Leitungstrassen und Schutzabstände, Richtfunktrassen, Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung, Ausgleichsmaßnahmen, Überplanung landwirtschaftlicher Flächen, Gewässer III. Ordnung, Bauverbots- und Baubeschränkungszone auseinandersetzen.

Im Rahmen der Beiteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB sind neun inhaltliche Stellungnahmen eingegangen, die sich mit den umweltrelevanten Themenbereichen „Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen, Gewässerquerung und entsprechend notwendige Genehmigungen, Verkehrssicherheit, Schall, Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung, Überplanung landwirtschaftlicher Flächen, Leitungstrassen und Schutzabstände, Bauverbots- und Baubeschränkungszone, Vorbelastung durch Emissionen, verkehrliche Erschließung“ sowie der Bekanntmachung von umweltrechtlichen Informationen befassen.

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden insbesondere die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholungswert, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter (incl. Kulturdenkmäler) sowie deren Wechselwirkungen geprüft.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut finden sich u. a. in Kap. 2.1.1. und 2.3.1 des Umweltberichtes. Es werden insbesondere Aussagen getroffen zu der Inanspruchnahme von Grünland und Gräben, zu wertvollen Vogelgebieten in der Umgebung, zum potenziellen Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln im Plangebiet, zum Umfang der Neuversiegelung und den Verlust potenziellen Lebensraumes u. a. für Arten der halboffenen Landschaften und der Siedlungsbereiche.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden, Wasser, Klima und Luft finden sich u. a. in Kap. 2.1.2 und 2.3.2 des Umweltberichtes. Es werden insbesondere Aussagen getroffen zu Suchräumen schutzwürdiger Böden, vorhandenen Gräben, zur lokalklimatischen Bedeutung, zum Umfang der Neuversiegelungen, zur Oberflächenentwässerung sowie zu Emissionen.

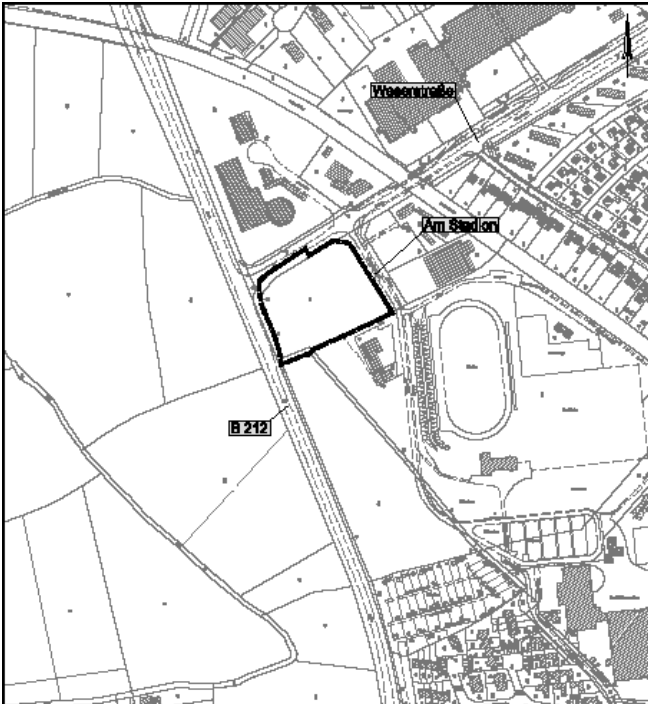
Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaft und Erholungswert finden sich u. a. in Kap. 2.1.3 und 2.3.3 des Umweltberichtes. Es werden insbesondere Aussagen getroffen zur Prägung des Landschaftsbildes durch Gewerbe und Siedlungen sowie westlich des Plangebietes durch Grünländer, der Erholungsnutzung, der optischen Auswirkung der Planung auf das Landschaftsempfinden und den Erholungswert.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch finden sich u. a. in Kap. 2.1.4 und 2.3.4 des Umweltberichtes. Es werden insbesondere Aussagen getroffen zu nächstgelegenen Wohnnutzungen, zu erwartenden Schallemissionen durch Gewerbelärm sowie An- und Abfahrtsverkehr sowie Minimierungsmaßnahmen.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter finden sich u. a. in Kap. 2.1.5 und 2.3.5 des Umweltberichtes. Es werden insbesondere Aussagen getroffen zum Schutz von Kulturgütern (Bau- und Bodendenkmale), der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie zu vorhandenen Leitungen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aus dem nachfolgenden Planausschnitt ersichtlich.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73



Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung und den weiteren v. g. Unterlagen liegt in der Zeit vom

22.10.2018 bis einschließlich 24.11.2018

im Rathaus der Stadt Brake (Unterweser), Schrabberdeich 1, 26919 Brake (Unterweser), Zimmer 2.05, von montags bis freitags während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann daneben im Internet unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://download.nwp-ol.de/AuslegungVBP73September2018.zip>

Während der Auslegungsfrist kann jeder die Planunterlagen einsehen sowie Stellungnahmen hierzu schriftlich oder während der Dienstzeit zur Niederschrift abgeben. Die Stellungnahmen dürfen aufgrund § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Michael Kurz
Bürgermeister