



STADT BRAKE (UNTERWESER) · DIE BÜRGERMEISTERIN

Begründung

**zur 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 12**

**Bereich "Otto-Hahn-Straße, Max-Planck-
Straße, Heinrich-Addicks-Straße"
der Stadt Brake (Unterweser)**

**im Bereich Otto-Hahn-Straße,
Süddieksgraben, Weserstraße**

Stand: im April 2005

| | Inhaltsverzeichnis | Seite |
|------------|--|--------------|
| 1. | Anlass und Ziel der Planung | 2 |
| 2. | Grundlagen | 2 |
| 2.1 | Geltungsbereich | 2 |
| 3. | Öffentliche Belange | 2 |
| 3.1 | Raumordnung | 2 |
| 3.2 | Stand der vorbereitenden Bauleitplanung | 2 |
| 3.3 | Stand der verbindlichen Bauleitplanung | 2 |
| 3.4 | Belange der Wasserwirtschaft | 3 |
| 3.5 | Belange des Immissionsschutzes | 3 |
| 3.6 | Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht | 3 |
| 4. | Inhalt der Bebauungsplanänderung | 4 |
| 4.1 | Baugrenzen, überbaubare Flächen | 4 |
| 4.2 | Erweiterung der Nutzung und Aufhebung von Festsetzungen | 4 |
| 5. | Verfahrensübersicht | 4 |
| 5.1 | Aufstellungsbeschluss | 4 |
| 5.2 | Beteiligung der Öffentlichkeit | 4 |
| 5.3 | Beteiligung der Behörden | 4 |
| 5.4 | Öffentliche Auslegung | 4 |
| 5.5 | Satzungsbeschluss | 4 |
| 6. | Rechtsgrundlagen | 5 |

1. Anlass und Ziele

Die Stadt Brake beabsichtigt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 12 eine Verbesserung der gewerblichen Nutzung für ungünstig zugeschnittene Grundstücke zu schaffen, um die baulichen Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern. Es soll somit eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes entlang der Weserstraße ermöglicht werden.

2. Grundlagen

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Bereich Otto-Hahn-Str., Max-Planck-Str., Heinrich-Addicks-Str." umfasst eine Fläche von insgesamt 6000 m². Er befindet sich im Kreuzungsbereich der Weserstraße/Otto-Hahn-Straße und wird im Süden von der Weserstraße, im Westen und Norden durch die Otto-Hahn-Straße im Osten durch den Süddieksgraben begrenzt.

3. Öffentliche Belange

3.1 Raumordnung

Im Landes-Raumordnungsprogramm ist die Stadt Brake als "Mittelzentrum im Ländlichen Raum" festgelegt. Das rechtsverbindliche Regionale Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Wesermarsch (RROP) hat diese Festlegung nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus ergibt sich im RROP für die Stadt Brake die raumordnerische Zielfestlegung "Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten". Bezüglich des Planungsraumes werden im RROP keine konkreteren Anweisungen getroffen.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan von 1978 weist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12 als eingeschränktes Gewerbegebiet aus.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 12 weist im Änderungsbereich eine Nutzungsart "Eingeschränktes Gewerbegebiet" GE/E mit einem maximalen Flächenschallpegel von 60/45 dB(A) aus. Die Bauweise ist offen. Als Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl 0,7 und die Geschossflächenzahl 1,4 festgesetzt. Zulässig ist eine 2-geschossige Bauweise. Diesbezüglich ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Veränderungen. Es werden lediglich Pflanzstreifen und eine Grünfläche aufgehoben und überbaubare Flächen vergrößert.

3.4 Belange der Wasserwirtschaft

Der Süddieksgraben ist ein Gewässer 2. Ordnung. Dementsprechend ist zur Freihaltung eines Räumstreifens die östliche Baugrenze derzeit in 10 m Abstand parallel zum Süddieksgraben geführt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans ist beabsichtigt, diesen Räumstreifen zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen und Anpflanzungen in diesem 10 m Bereich zum Süddieksgraben sind nicht gestattet.

Das anfallende Oberflächenwasser der überbaubaren Flächen und der erweiterten Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes werden direkt in den Süddieksgraben eingeleitet. Aufgrund der heute vorhandenen Versiegelungen im Änderungsbereich stellt die Einleitung keine zusätzliche Belastung der Wasserwirtschaft dar.

3.5 Belange des Immissionsschutzes

Die Festsetzungen des eingeschränkten Gewerbegebietes mit den Lärmschutzfestsetzungen von tagsüber max. 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) gelten weiterhin für den Änderungsbereich. Darüber hinaus sind keine Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen notwendig.

3.6 Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen des Umweltberichts auf der Grundlage der nachstehend aufgeführten Punkte gesondert abgearbeitet: Landschaftsplan der Stadt Brake, Bestand im Änderungsbereich, Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Änderungsbereich!

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch den Wegfall der bislang festgesetzten Pflanzstreifen und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Dieser kann durch die Festsetzung von standortgerechten Laubbäumen auf den privaten Grundstücksflächen teilweise ausgeglichen werden. Auf einen vollständigen Ausgleich kann aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der Pflanzstreifen und der Grünfläche verzichtet werden. Es ist hierbei auch dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Grünfläche isoliert innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes liegt und keine Vernetzung mit anderen Grünbereichen vorliegt.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes seit Rechtskraft des Planes hat gezeigt, dass Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken von den Gewerbebetrieben nicht angesetzt werden können, da sie den Betriebsablauf stören. Die Festsetzung von standortgerechten Bäumen je 500 m² Grundstücksfläche ist wesentlich flexibler, leichter umsetzbar und somit geeignet, die angestrebte Durchgrünung des Gebietes zu erreichen.

Der Umweltbericht ist als Bestandteil dieser Begründung gesondert beigefügt.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Baugrenzen, überbaubare Flächen

Im Änderungsbereich wird die vorhandene westliche Baugrenze entlang der Otto – Hahn – Str. um 5 m in Richtung Westen verschoben. Sie hat dann einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Im nördlichen Bereich wird die Baugrenze in Richtung Norden verlängert, sodass die überbaubare Fläche des Flurstückes 53/14 zufriedenstellend baulich nutzbar ist.

4.2 Erweiterung der Nutzung und Aufhebung von Festsetzungen

Durch die Aufhebung der Pflanzgebote entlang der Weserstraße und der Otto-Hahn-Str. einerseits und die Aufhebung der Parkanlage in der Nordspitze andererseits wird die gewerbliche Nutzbarkeit des Änderungsbereichs vergrößert.

5. Verfahrensübersicht

5.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 11.11.2004 gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Otto-Hahn-Str., Max-Planck-Str., Heinrich-Addicks-Str.“ im Bereich Otto-Hahn-Straße, Süddieksgraben, Weserstraße gefasst

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

vom 27.12.2004 bis 10.01.2005
Erörterungstermin am 03.01.2005

5.3 Beteiligung der Behörden

vom 20.12.2004 bis 11.01.2005

5.4 Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 23.02.2005 bis 24.03.2005 stattgefunden.

5.5 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brake hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Otto-Hahn-Str., Max-Planck-Str., Heinrich-Addicks-Str.“ im Bereich Otto-Hahn-Straße, Süddieksgraben, Weserstraße am _____ als Satzung beschlossen.

6. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils gültigen Fassung):

- BauGB
- BauNVO
- PlanzV
- NBauO
- NNatG
- BNatSchG
- NGO

Brake (Unterweser),

Uta Maron
Bürgermeisterin



STADT BRAKE (UNTERWESER) · DIE BÜRGERMEISTERIN

Umweltbericht

**zur 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 12**

**Bereich "Otto-Hahn-Straße, Max-Planck-
Straße, Heinrich-Addicks-Straße"
der Stadt Brake (Unterweser)**

**im Bereich Otto-Hahn-Straße,
Süddieksgraben, Weserstraße**

Stand: im April 2005

| | Inhaltsverzeichnis | Seite |
|-----------|---------------------------|--------------|
| 1. | Einleitung | 2 |
| 2. | Hauptteil | 2 |
| 3. | Sonstige Angaben | 3 |

1. Einleitung

Die Stadt Brake beabsichtigt einen etwa 6000 m² großen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 12 zu ändern. Dieser Teilbereich liegt an einer Hauptverkehrsstraße zwischen Stadtgebiet, Hafengebiet und Bundesstraße sowie der Erschließungsstraße eines Gewerbegebietes und einem Graben 2. Ordnung. Die gewerbliche Nutzung ist in dem gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr.12 stark ausgeprägt.

Ziel der Planung ist die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in einem ungünstig zugeschnittenen Teilbereich durchzuführen, um die Ausnutzbarkeit zu verbessern.

Die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes werden wegen der geringen Größe des Plangebietes und der bestehenden Struktur auf Grundlage des Landschaftsplanes von 1997 beurteilt.

Die Ziele bezüglich des Umweltschutzes bei der Planaufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 werden davon geprägt, insgesamt keine Verschlechterung in den Bestand des Gewerbegebietes zu tragen. Anforderungen an die Nutzung in bezug auf Natur und Landschaft können wegen der Kleinteiligkeit nicht gestellt werden.

2. Hauptteil

Die nachfolgende Aufzählung (s. u.) gibt Aufschluss über die Umweltauswirkungen der Planänderung. Grundlage für diese Beurteilung ist u. a. der betreffende Textteil des Landschaftsplanes der Stadt Brake von 1997:

„Das Gewerbegebiet ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil von Gewerbebetrieben mit Flachdächern, einem hohen Anteil von versiegelter Fläche und einer schlechten Durchgrünung. Gehölze sind kaum vorhanden. Der Übergang zur freien Landschaft weist keine naturnahen Strukturen auf. Kleinflächig ist mesophiles Grünland vorhanden.“

Diese Einschätzung hat sich bis heute nicht geändert.

Von einer relevanten Entwicklung des Umweltzustandes durch die Planung oder bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht auszugehen.

Die Maßnahmen zur Verbesserung des Umweltzustandes (Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich) müssen aufgrund der geringen Flächengröße in dem begrenzten Plangebiet und des damit verbundenen geringen Eingriffs nur in geringem Umfang durchgeführt werden. Vorgesehen ist in Anlehnung an den Textteil des Landschaftsplans für den Änderungsbereich die Anpflanzung standortheimischer **Bäume** auf den Privatgrundstücken (gesichert durch textliche Festsetzungen im Plan) vorzugeben: Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alternativen hierzu sind ebenfalls aufgrund der o. g. Beschränkungen nicht gegeben.

3. Sonstige Angaben

Das Plangebiet wurde untersucht durch Begehung, Luftbildabgleich und Vorgaben aus dem Landschaftsplan.

Zusammenfassung:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima; das Wirkgefüge zwischen ihnen; Landschaft, biologische Vielfalt

Der Landschaftsplan der Stadt Brake von 1997 stellt dazu fest: Arten und Lebensgemeinschaften in bezug auf Tiere und Pflanzen werden ausgeschlossen. In bezug auf Boden, Wasser, Luft und Klima ist der Planbereich aus lokaler Sicht unwichtig.

Aus der heutigen Sicht besteht kein Wirkgefüge dieser Schutzgüter im Planbereich. Eine biologische Vielfalt fehlt.

- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 steht in keinem Zusammenhang mit schutzwürdigen und geschützten Gebieten.

- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Durch die Planänderungen werden die derzeitigen umweltbezogenen Auswirkungen auf die Menschen nicht verschlechtert.

- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung nicht gegeben.

- e) Vermeidung von Emissionen

Die bestehenden Festsetzungen zum Lärmschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 werden in den Änderungsbereich übernommen. Weitergehende Emissionen sind hier nicht zu erwarten.

- f) Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die Abfallentsorgung auch von Sondermüll und Problemabfällen ist im Plangebiet gesichert. Die Einleitung von Schmutzwasser geschieht in den Kanal des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (Trennsystem) Ölabscheider u. dgl. werden überwacht. Regenwasser wird direkt in die Vorflut (Entwässerungsgraben) oder in den Regenkanal des o. g. Verbandes geleitet.

- g) Nutzung erneuerbarer Energien; sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Änderungsbereich liegt in einem Bebauungsplangebiet von 1980. Festsetzungen in bezug auf neue Technologien sind nicht erforderlich und wären aufgrund der Größe des Plangebietes auch nicht effizient.

h) Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen.

Der **Flächennutzungsplan** von 1978 weist den Planbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Im **Landschaftsplan** der Stadt Brake von 1997 ist dieser Bereich als Gebiet mit gewerblich genutzten Flächen dargestellt in dem natürliche Standortverhältnisse nicht mehr gegeben sind. Böden sind durch Aufschüttung und Abtrag stark verändert und der Wasserhaushalt durch Versiegelung stark verändert.

- i) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die durch Rechtsverordnungen zur Erfüllung europarechtlicher Vorgaben festgesetzt sind.

Trifft für das Plangebiet nicht zu.

- j) Wechselwirkungen zu den Belangen a) c) und d)

Durch die Beschreibung der Belange unter a) c) und d) ist zu erkennen das Wechselwirkungen der abgefragten Belange aus Sicht des Umweltberichtes nicht bestehen.

Auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.12 der Stadt Brake sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten und somit an dieser Stelle auch nicht zu ermitteln. Durch die Festsetzung der Laubbäume auf den privaten Grundstücksflächen wird der durch die Bebauungsplanänderung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft – gemessen an der planerischen Absicht einer Nachverdichtung innerhalb eines Gewerbegebietes – ausreichend kompensiert. Die Inanspruchnahme bisher baulicher ungenutzter Flächen im Außenbereich kann durch die Bebauungsplanänderung vermieden werden.

Brake (Unterweser), im Februar 2005

I. A.

Heinz-Werner Horstmann

Stadt Brake (Unterweser)

Drucksache-Nr.
13.2/2005

Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung

Bereich "Otto-Hahn-Str, Max-Planck-Str., Heinrich-Addicks-Str."



