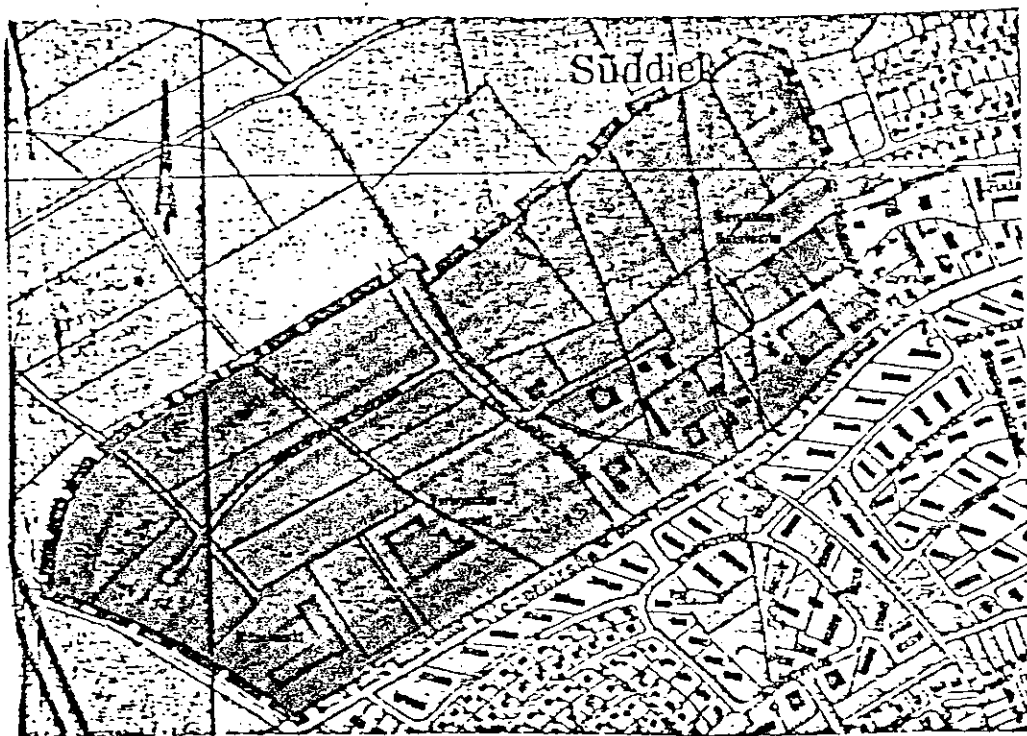


Stadt Brake

(Unterweser)



BEBAUUNGSPLAN NR. 12

BEREICH OTTO-HAHN-STR., MAX-PLANCK-STR., HEINR.-ADDICKS-STR.

Begründung zum
Bebauungsplan

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Bundesbaugesetz (BBAUG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
- 1.3 Niedersächsische Gemeindeordnung i. d. F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497).
- 1.4 Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des BBAUG (DV BBAUG) vom 18.06.1978 (Nds. GVBl. Nr. 39/1978, ausgegeben am 28.06.1979).

2. Geltungsbereich

Die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Sie werden wie folgt beschrieben:

Im Norden: Südsseite des Grabens I (Klippkanne), Südgrenzen der Flurstücke 66, 68, 70/2 und 99/69 z. T. der Flur 20.

Im Osten: Ostseite der Heinrich-Addicks-Straße.

Im Süden: Nordseite der Weserstraße.

Im Westen: Ostseite des Braker Sieltiefs.

3. Verfahrensablauf

- 3.1 21.04.1977 Beschluss des Rates der Stadt Brake (Unterweser) nach § 2 Abs. 1 BBAUG (Aufstellungsbeschluss).
- 3.2 28.05. und 31.05.1977 Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zu § 3.1 in der Kreiszeitung Wesermarsch und in der Nordwest-Zeitung.
- 3.3 26.05.1977 - 01.06.1977 Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 - 5 BBAUG (mit Erörterungsgespräch am 01.06.1977).
- 3.4 20.07.1978 Beschluss des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über den Entwurf einschließlich Begründung und über die öffentliche Auslegung des Entwurfs sowie der gleichzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- 3.5 29.07.1978 Ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung des Planentwurfs nach § 2 a Abs. 1 BBAUG.

3.6 07.08.1978 - 07.09.1978 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschließlich Begründung.

3.7 22.02.1979 Entscheidung des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung.

3.8 29.05.1980 Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 22.02.1979 durch den Rat der Stadt Brake (Unterweser).

3.9 29.05.1980 Beschluss des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über den überarbeiteten Entwurf einschl. Begründung und über die erneute öffentliche Auslegung.

3.10 02.07.1980 Ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung des Planentwurfs nach § 2 a Abs. 6 BBAUG.

3.11 10.07.1980 - 09.08.1980 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschl. Begründung.

3.12 22.09.1980 Ortsübliche Bekanntmachung über die Wiederholung der Auslegung des Planentwurfs nach § 2 a Abs. 6 BBAUG.

3.13 02.10.1980 - 03.11.1980 Wiederholung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs einschl. Begründung.

3.14 18.12.1980 Entscheidung des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung.

4. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brake (Unterweser) wurde am 02.08.1978 von der Bezirksregierung Weser-Ems unter Ausnahme der Teilbereiche A - F genehmigt. Nach der Genehmigung der Teilbereiche A - F mit Verfügung vom 21.02.1980 und der Veröffentlichung vom 28.03.1980 ist der Flächennutzungsplan insgesamt verbindlich geworden. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde unter Punkt 6 für das zu beplanende Gebiet eine Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" dargestellt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 03.06.1980 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt.

Die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes sind in den Bauungsplan übernommen worden, so daß § 1 Abs. 4 und § 8 Abs. 2 BBAUG erfüllt werden.

5. Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm für den Verwaltungsbezirk Oldenburg ist die Stadt Brake (Unterweser) als Mittelzentrum mit den Entwicklungsaufgaben Wohnen und gewerbliche Wirtschaft ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 sind nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Brake (Unterweser) "Gewerbegebiet", "Gewerbegebiet mit Einschränkung" und "Sondergebiet als Nutzungsangewiesung" dargestellt. Da Gewerbeflächen in der Stadt Brake (Unterweser) begrenzt sind, soll der Bebauungsplan Nr. 12 die rechtmäßige Voraussetzung für An- und Umsiedlungen von Gewerbebetrieben schaffen.

Durch die An siedlung von Gewerbebetrieben werden Arbeitsplätze geschaffen, die dazu beitragen, Abwanderungen zu verhindern und die Wirtschaftskraft im gesamten Gemeindegebiet zu stärken.

Durch die Ausweitung im Bebauungsplan Nr. 12 wird für umsiedlungswillige Betriebe, die ihren Standort im Stadtgebiet haben und somit weder Erweiterungsmöglichkeiten haben noch zur Beherrichtung der Innenstadt (Wohnumgebung) beitragen, die Möglichkeit eines Neuaufbaues geschaffen.

Infolge der günstigen Verkehrsanbindung sowohl an das übergeordnete Verkehrsnetz als auch zur Innenstadt kommt diesem Gebiet eine hohe Attraktivität zu. Als Standortvorteil gerade für mittlere Gewerbebetriebe ist die konzentrierte Ausweisung von Gewerbeflächen zu werten, so daß der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich der Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dient. Mit der Dimensionierung der Abstufung GE-, GE/E-Gebiet und Pflanzgebote parallel zum Geltungsbereich verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, die südlich und östlich an dem Planbereich angrenzende Wohnbebauung vor Immissionen zu schützen.

Innerhalb des Planbereiches sind Pflanzgebote entlang der Planstraße und Gräben vorgesehen, um die Struktur des Gewerbegebietes aufzulockern.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Angaben der Baunutzung sind im Bebauungsplan festgesetzt und bedeuten Höchstwerte.

Im Bebauungsplan werden daher folgende Baugebiete festgesetzt:

1. Gewerbegebiet (eingeschränkt) (GE/E)
2. Gewerbegebiet (GE)
3. Sondergebiet Verbrauchermarkt (SO) für einen Möbelmarkt, Supermarkt, Verbrauchermarkt ohne Lebensmittel, wobei diese Fläche als Vorratsfläche dient
4. Sonderfläche Feuerwehr (SO).

Die einzelnen Baugebiete sind im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet.

Im "Gewerbegebiet" und im "eingeschränkten Gewerbegebiet" sind die nach § 8 (3) Ziff. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen mit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im "eingeschränkten Gewerbegebiet" (GE/E) sind Betriebe und Anlagen zulässig, die einen Planungsrichtpegel nach DIN 18005 (RdBerl. d. MS. vom 15.11.1971 - S. Nds. Mbl. S. 1360) von tagsüber 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) nicht überschreiten, während im "Gewerbegebiet" (GE) Betriebe und Anlagen, die einen Planungsrichtpegel nach DIN 18005 von tagsüber 65 dB(A) und nachts von 50 dB(A) nicht überschreiten, zulässig sind.

Zum Schutz der südlich außerhalb des Planbereiches angrenzenden Wohnbebauung ist das GE/E-Gebiet differenziert worden. Im Bereich östlich der SO-Fläche "Verbrauchermarkt" bis hin zur Otto-Hahn-Strasse sind nur "Betriebe oder Betriebsarten, die nicht wesentlich störend sind" zulässig, während östlich der Otto-Hahn-Strasse "Betriebe oder Betriebsarten, deren Emission nicht wesentlich störend sind" zulässig sind.

7. Bodenordnung, Erschließung und Versorgung

Die zur Bebauung ausgewiesenen Grundstücke sind zu 50 % im Eigenbesitz der Stadt Brake (Unterweser) und ca. zu 50 % im privaten Besitz.

Um hinsichtlich ihrer Lage, Form und Größe sinnvoll und zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen zu lassen, behält sich die Stadt eine Grenzregelung vor.

Der Ausbau der Erschließungs- und Versorgungsanlagen erfolgt nach dem Stand der Bebauung.

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Entwässerung des Gebietes durch Anschluß an die städtische Kanalisation (Trennkanalisation) sowie Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter, die Versorgung mit Strom durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

8. Denkmalpflegerische Darstellungen und Festsetzungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten bei den im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen bzw. Realisierungen vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig.

9. Kosten für die Erschließung

Das Gelände ist durch die Otto-Hahn-Strabe (Planstrabe A und B), durch die Heinrich-Addicks-Strabe (Planstrabe E) sowie durch die Planstraben C und D bereits teilweise erschlossen.

Die Kosten für die restliche Erschließung des Geländes sind von der Stadt Brake (Unterweser) ermittelt. Sie betragen nach überschlägiger Ermittlung ca. 820.000,-- DM.


Die Kosten werden zu 90 % durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt.

10. Kosten für Versorgungseinrichtungen

Die Kosten für die restlichen Versorgungseinrichtungen betragen ca. 220.000,-- DM. Die Deckung für die Einrichtung der Abwasserbeseitigung erfolgt durch Gebührenerhebung.

Brake (Unterweser), den 20.12.1980

Stadt Brake (Unterweser)


Erichmann
Stadtdirektor

Hier vorgelesen
11.12.1980
Odenburg, den
Bez.-Reg. Weser-Ems
im Auftrag 