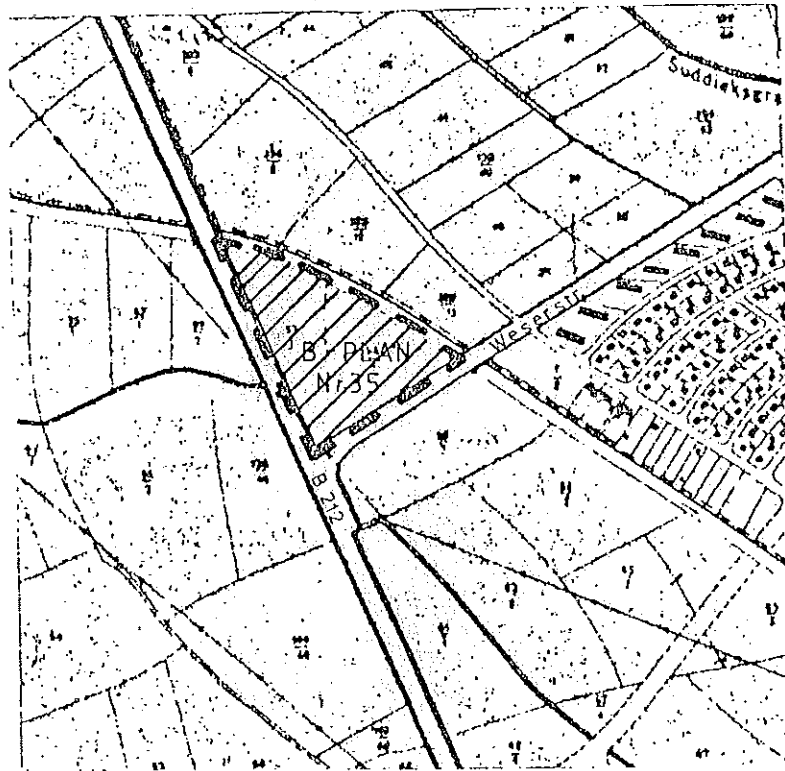


Stadt Brake

(Unterweser)



BEBAUUNGSPLAN NR. 35

Bereich: Weserstr.-Braker Sieltief - B 212

Begründung zum
Bebauungsplan

1. Rechtgrundlagen

- 1.1 Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256).
- 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 (NGO) i. d. F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497).

2. Geltungsbereich

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

Im Norden
und Osten: Südwestseite des Braker Sieltiefs

im Süden: nördliche Seite der Weserstraße

im Westen: Ostseite der B 212.

3. Verfahrensablauf

- 3.1 21.04.1977 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) nach § 2 Abs. 1 BBauG (Aufstellungsbeschluß).
- 3.2 24.07.1978 Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zu
25.07.1978 3.1 in der Nordwest-Zeitung und in der Kreiszeitung Wesermarsch.
- 3.3 25.07.1978 - Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 - 5 BBauG
07.08.1978 (mit Erörterungsgespräch am 03.08.1978).
- 3.4 28.08.1978 Schreiben an die Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG (mit Termin 30.09.1978 zur Abgabe einer Stellungnahme).
- 3.5 12.07.1979 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über den Entwurf einschl. Begründung und über die öffentliche Auslegung des Entwurfs.

- 3.6 23.07.1979 Ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung des Planentwurfs nach § 2 a Abs. 6 Satz 2 BPauG.
- 3.7 03.08.1979 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschl.
03.09.1979 Begründung.
- 3.8 22.11.1979 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 Bebauungsplan ist aus dem am 02.08.1978 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigten und am 11.08.1978 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzungen als 'Gewerbegebiet' und als 'Gewerbegebiet mit Einschränkung' sind in den Bebauungsplan übernommen worden. § 8 Abs. 2 BBauG ist somit uneingeschränkt erfüllt.

5. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Die beplante Teilfläche ist im Flächennutzungsplan als 'Gewerbefläche' und als 'Gewerbefläche mit Einschränkung' dargestellt. Zur Zeit wird dieser Bereich als Weideland genutzt. Die beplante Fläche liegt ca. 1,00 m unter den Fahrbahnoberkanten der Weserstraße bzw. der B 212 und muß zum Zweck der Gewerbeansiedlung aufgefüllt werden.

Entlang des Braker Sieltiefs in Nord-Süd-Richtung verläuft eine 110 kV-Leitung. Der Planbereich wird zum Teil durch Bäume begrünt. Nördlich der Weserstraße wurden sechzehn junge Bäume gepflanzt. Es handelt sich hierbei um eine Mischbepflanzung. Östlich der B 212 befindet sich eine alte Pappelreihe.

6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat das Ziel, das Angebot an Gewerbeflächen zu erweitern und die Konzentration der im Norden der Stadt Brake vorhandenen Betriebe abzurunden. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen passen sich somit der Nutzungsintensität des östlich des Braker Siels gelegenen GE-Gebietes an. Ferner wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert und die Erschließung gesichert.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um die Ausweisung von Gewerbeflächen handelt, wurde der Bauteppich großzügig ausgelegt, um betrieblichen Erweiterungs- bzw. Änderungsabsichten zu entsprechen. Zur Auflockerung der Gewerbeflächen, zum optischen Schutz der südöstlichen Wohnbebauung und um die städtische Silhouette ansprechend zu gestalten, wurde entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ein Pflanzgebotsstreifen vorgesehen, Anpflanzungen und Erschließung sollen zeitlich parallel laufen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das zu boplanende Gebiet unterteilt sich in ein 'Gewerbegebiet' und in ein 'Gewerbegebiet mit Einschränkung', wobei letzteres ca. 15 % der gesamten bebaubaren Fläche ausmacht und dem Schutz der 'allgemeinen Wohnbebauung' 130 m südöstlich dienen soll.

In dem 'GE/E-Gebiet' sind nur solche Betriebe oder Betriebsarten zulässig, die nicht wesentlich störend sind. Mit dieser Abstufung soll dem § 1 BBauG nach den allgemeinen Anforderungen über gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen werden.

Im Bebauungsplan sind nur die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gen. Ausnahmen für Wohnungen des Aufsichts- und Bereitschaftspersonals sowie für Betriebsinhaber und -leiter allgemein zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich eine durchschnittliche GFZ von 1,4 vor. Dies gilt sowohl für das 'Gewerbegebiet' als auch für das 'Gewerbegebiet mit Einschränkung'. Unter Zugrundelegung dieses Wertes sieht der Bebauungsplan eine GRZ von jeweils 0,7 und eine GFZ von 1,4 vor. Diese Werte bedeuten Höchstwerte und entsprechen mit Rücksicht an die Anpassung der östlich des Siels gelegenen Gewerbefläche.

8.3 Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien

Für den gesamten Planbereich ist eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt worden, so daß in Verbindung mit der Nutzungsintensität eine wirtschaftliche Ausnutzung des Planbereichs erfolgen kann.

Auf die Festsetzung von Baulinien ist verzichtet worden. Baugrenzen bestimmen den Bereich der überbaubaren Flächen.

8.4 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Da der Planbereich des Bebauungsplanes nur dem Zweck der Gewerbeansiedlung dient, werden keine Aussagen über Gemeinbedarfseinrichtungen getroffen.

8.5 Verkehrsflächen

Der Planbereich liegt verkehrsgünstig an der B 212 und der Weserstraße, was der Standortattraktivität zugute kommt.

Durch eine 130 m lange Stichstraße mit 6,50 m Breite soll der Planbereich erschlossen werden. Die Stichstraße verfügt über eine für Lkw günstige Wendeanlage, die mit 13 m Radius als Wendeschleife ausgebaut werden soll.

Nordöstlich der Planstraße A ist ein Gehweg vorgesehen, während südwestlich derselben Parkbuchten für den ruhenden Verkehr aufgenommen wurden, so daß die Erschließung den Anforderungen der RAST entspricht.

Die Sichtdreiecke betragen im Einmündungsbereich Planstraße A/Weserstraße 22 zu 52 m und Weserstraße/B 212 22 zu 120 m. Die Bemessung der Schenkellängen ergibt sich aus dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen sowie aus der Dimensionierung der Weserstraße und der B 212.

8.6 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.

8.7 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich wurde die Darstellung einer Hauptwasserleitung und eines Fernmeldekabels übernommen. Die Leitungen liegen nebeneinander. Unter Berücksichtigung des Sicherheitsabstandes ergibt sich ein mit dem Leitungsrecht zu belastender Streifen von 8 m Breite.

Parallel zum Eraker Sieltief ist für die Wasserwirtschaft ein 10 m breiter Räumstreifen ausgewiesen, der von Anpflanzungen und Luanlagen freigehalten werden muß.

8.8 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Östlich der B 212 und nördlich der Weserstraße befinden sich Baumreihen, die in den Plan aufgenommen wurden und zur Begrünung beitragen. Zur Auflockerung der Bebauung und zum Schutz vor Immissionen wurde zusätzlich zur Nutzungsabstufung ein Pflanzgebot in dem Bebauungsplan aufgenommen. Da es den gesamten Planbereich umschließt, wird das Gewerbegebiet optisch abgeschirmt, wobei entlang der B 212 und der Weserstraße eine flächenhafte Anpflanzung vorgenommen werden soll.

Östlich der B 212 beträgt das Pflanzgebot 17 m, wobei die nachrichtlich übernommenen Versorgungsleitungen (Hauptwasserleitung und Fernmeldekabel) zum Schutz derselben nicht überplant werden dürfen.

9. Versorgung, Entsorgung


Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Die Entwässerung wird sichergestellt 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.

10. Kosten und Finanzierung

Von den erschließungsbeitragsfähigen Kosten, die ca. 300.000 DM betragen, werden 90 % durch Anliegerbeiträge gedeckt = ca. 270.000 DM. Der mit 10 % veranschlagte Anteil für die Stadt Brake (Unterweser) beträgt ca. 30.000 DM. Die übrigen Erschließungskosten betragen für den Schmutzwasserkanal ca. 300.000 DM; diese Kosten werden durch die laufenden Kanalbenutzungsgebühren gedeckt. Der halbe Anteil des Regenwasserkanals beläuft sich auf ca. 30.000 DM, so daß die Gesamtkosten für die Stadt Brake (Unterweser) ca. 60.000 DM betragen.

Brake (Unterweser), 11. Dezember 1979

Stadt Brake (Unterweser)


Erfmann
Stadtdirektor

