



Stadt Brake (Unterweser)



Begründung

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58
"Gewerbegebiet Hammelwarden" im vereinfachten
Verfahren gem. § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|---|
| 1. | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. | Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich | 3 |
| 3. | Rahmenbedingungen der Planung | 3 |
| 3.1 | Aussagen der Raumordnung | |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | |
| 4. | Anlass und Ziele der Änderung | 4 |
| 5. | Grundlagen der Ergebnisse der Abwägung | 4 |
| 5.1 | Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens | |
| 5.1.1 | Ergebnisse der öffentlichen Auslegung | |
| 5.1.2 | Ergebnisse der Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange | |
| 6. | Inhalt der Änderungen | 5 |
| 7. | Auswirkungen der Planänderung | 6 |
| 8. | Prüfung nach dem UVP-Gesetz | 6 |
| 9. | Daten zum Verfahrensablauf | 6 |
| 10. | ANHANG – Übersichtslageplan, Geltungsbereich B-Plan 58 | 7 |

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Hammelwarden"

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Änderungen sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) und die Gemeindeordnung des Landes Niedersachsen, jeweils in der aktuell geltenden Fassung.

2. Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake (Unterweser) hat in seiner Sitzung am 09. Dezember 2010 nach Vorbereitung durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 02. Dezember 2010 den Beschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Hammelwarden" beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Die 1. vereinfachte Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es handelt sich um eine reine textliche Änderung, sodass kein Planteil beigefügt ist. Im Anhang – Seite 7 – ist ein Übersichtslageplan und der Geltungsbereich des B-Planes 58 dargestellt.

3. Planungsrahmenbedingungen

3.1 Aussagen der Raumordnung

Im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch ist die Stadt Brake (Unterweser) als Mittelzentrum und Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen. Eine dezidierte Vorgabe für den Geltungsbereich der 1. Änderung werden auf der Ebene der Raumordnung nicht getroffen, sodass dem Entwicklungsgebot entsprochen wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brake (Unterweser) in seiner Form der Neubekanntmachung 2010 stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 und damit der 1. vereinfachten Änderung dieses Planes Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,6, öffentliche Verkehrsflächen (K207- Hammelwarder Straße), Grünflächen sowie eine Wasserleitung dar. Die Darstellungen sind dem nachstehenden Ausschnitt des Flächennutzungsplanes zu entnehmen (Abb.1). Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes aufgrund der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 ist nicht erforderlich.

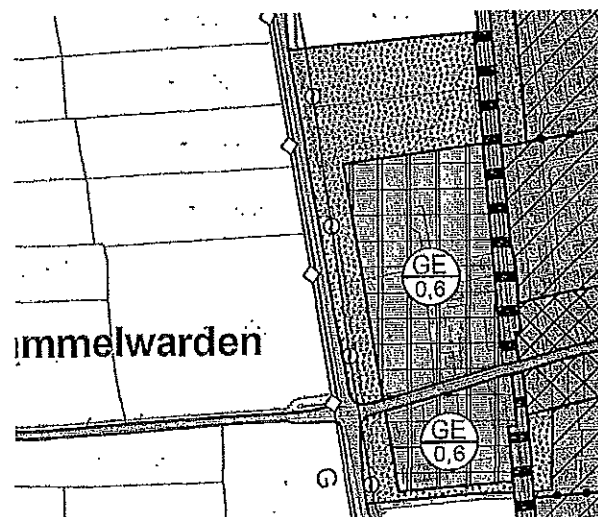


Abb.1 Ausschnitt Flächennutzungsplan im Bereich Hammelwarden.

1. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Hammelwarden"

4. Anlass und Ziele der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 58 "Gewerbegebiet Hammelwarden" wurde mit dem Ziel der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für kleine und mittelständische Unternehmen entwickelt, die vornehmlich aus dem Siedlungsbereich Hammelwarden kommen sollten. Die Zielgruppe waren somit bestehende Betriebe, die z.B. im Zuge einer Erweiterung nicht mehr am vorhandenen Betriebsstandort verbleiben konnten und denen in unmittelbarer Nähe eine Alternativfläche angeboten werden sollte.

Nach mehr als zehnjähriger Bestandskraft des Bebauungsplanes zeigt sich, dass der Bedarf der Betriebe aus dem Ortsteil Hammelwarden nicht ausreicht, um die Flächen im Plangebiet zu füllen. Aus diesem Grund sollen nun vermehrt andere Gewerbebetriebe für das Gebiet in Hammelwarden beworben werden.

Die Gespräche mit potentiellen Gewerbebetrieben haben jedoch gezeigt, dass die relativ strengen Vorgaben örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung bzgl. der Werbeanlagen und die sehr detaillierten Farbvorgaben für Fassade und Dach heutzutage aus Sicht der Unternehmen nicht mehr akzeptiert werden. Dieses gilt besonders dann, wenn ein Unternehmen an verschiedenen Standorten präsent ist und auf einen Wiedererkennungswert für seine Kundschaft setzt.

Um die Vermarktungschancen der Flächen zu verbessern und die Nutzung für die zukünftigen Unternehmen zu flexibilisieren, sollen die örtlichen Bauvorschriften über Gestalt ersatzlos gestrichen werden.

5. Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

5.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Seitens der Stadt Brake (Unterweser) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 berührt werden, über die Inhalte der Planung unterrichtet. Gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB wurden die Stellungnahmen eingeholt. Insgesamt wurden vier entsprechende Stellen angeschrieben – drei hatten keine Anregungen oder gaben keine Rückmeldung, lediglich seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, [NLStBV-OL] wurde eine Stellungnahme eingereicht.

5.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

5.1.2. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, hat um Berücksichtigung der Bauverbotszonen des § 9 FStrG gebeten. Da im Zuge der 1. Änderung keine Änderung der überbaubaren Flächen erfolgen, ist die 20 m Verbotszone ohnehin abgesichert. Außerdem besteht in der Planzeichnung bezogen auf den Fahrbahnrand der angrenzenden Straßenflächen ein Hinweis auf die Regelungen des § 9 FStrG. Die Nds. Landesbehörde hat hiernach bei der Errichtung sämtlicher Anlagen innerhalb der 20m und 40 m Bauverbotszonen ihre Zustimmung zu erteilen. Diese bestehende Regelung im Bebauungsplan reicht somit aus, um die durch die Landesbehörde zu vertretenden Belange ausreichend zu wahren. Der Stellungnahme wird somit in diesem Punkt ohne Änderung der Planung zur 1. vereinfachten Änderung entsprochen.

Außerdem weist die NLStBV-OL darauf hin, dass es bisher noch zu einer vertraglichen Regelung mit Kostenübernahme bzgl. der Einmündung der innerhalb des Plangebietes zur Kreisstraße K 207 gekommen ist. Zur Vorbereitung wird um die Übersendung

1. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Hammelwarden"

entsprechender Baupläne für der Planstraße gebeten. Da die Stadt Brake (Unterweser) den Endausbau aufgrund des hohen unbebauten Anteils im Gewerbegebiet bisher nicht veranlasst hat, wurde auch die vertragliche Regelung zum Einmündungsbereich in die K207 noch nicht vollzogen. Sobald eine ausreichende Anzahl an Gewerbegrundstücken bebaut ist, soll der Endausbau erfolgen und in einem ausreichenden Vorlauf die NLStBV-OL mit entsprechenden Plänen zur Vorbereitung der vertraglichen Vereinbarungen versorgt werden. Es hat sich bzgl. dieses Punktes also bisher keine Änderung zum Zustand bei Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben. Auch bezieht sich dieser Aspekt auf den späteren Vollzug des Bebauungsplanes und muss in diesem nicht abschließend geregelt werden, sodass auch der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes diesbezüglich nicht geändert werden muss.

Weitere Stellungnahmen von der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nicht abgegeben.

6. Inhalt der Änderung

Gegenstand der 1. vereinfachten Bebauungsplanänderung ist die Streichung der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung in Form von textlichen Festsetzungen, die wie folgt lauten:

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Hammelwarden"
2. Werbeanlagen
 - 2.1 Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Hauptnutzungszweck des Grundstücks dienen. Funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung ist nicht zulässig.
 - 2.2 Werbeanlagen für Eigenwerbung sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufkante oder an besonderen Werbeträgern auf dem Grundstück zulässig.
 - 2.3 Werbeanlagen für Eigenwerbung an den Außenwänden der Gebäude dürfen eine Länge von insgesamt 0,5 der betreffenden Gebäudefront und 0,2 der Gebäudehöhe nicht überschreiten.
 - 2.4 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht.
3. Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 3.1 Innerhalb des festgesetzten "Gewerbegebiets (GE)" und "eingeschränkten Gewerbegebiets (GEIE)" sind die Baustoffe der Fassaden und Dacheindeckungen in den Farben RAL 3000·3014 (Rottöne); RAL 6000·6033 (Grüntöne) und RAL 8023·8028 (Brauntöne) zu wählen.

Außerdem ist in der zugehörigen Begründung des Bebauungsplanes noch eine weitere gestalterische Vorgabe definiert, die jedoch auf dem Plan nicht enthalten ist:

- 3.2 Selbständige Wohnhäuser für Eigentümer, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die Dachneigungen sollen mind. 30 Grad betragen.

Die vorgenannten Festsetzungen sollen nunmehr ersatzlos entfallen, um die Vermarktungsfähigkeit der noch freien Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verbessern und auch die Entwicklungsmöglichkeit der bereits angesiedelten Unternehmen zu verbessern.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bestehenden Hinweise und nachrichtlichen Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben von dieser vereinfachten Änderung unberührt.

1. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Hammelwarden"

7. Auswirkungen der Planänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die weiteren Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sowie auf die Belange des Immissionsschutzes, der Erschließung, von Natur und Landschaft sowie die der Ver- und Entsorgung.

8. Prüfung nach dem UVP-Gesetz

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist im vereinfachten Verfahren eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden zudem keine neuen Bauflächen geschaffen oder eine sonstige weitere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

9. Daten zum Verfahrensablauf

| | |
|--|---|
| 09.12.2010 | Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss des Verwaltungsausschusses |
| 20.12.2010 | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Nordwest-Zeitung und Kreiszeitung Wesermarsch |
| 03.01.2011 bis einschließlich 04.02.2011 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m § 13 BauGB sowie parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB |
| 14.04.2011 | Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Brake (Unterweser) |
| 06.05.2011 | Bekanntmachung und Rechtskraft der 1. vereinfachten Änderung |

Brake (Unterweser), den 12.05.2011



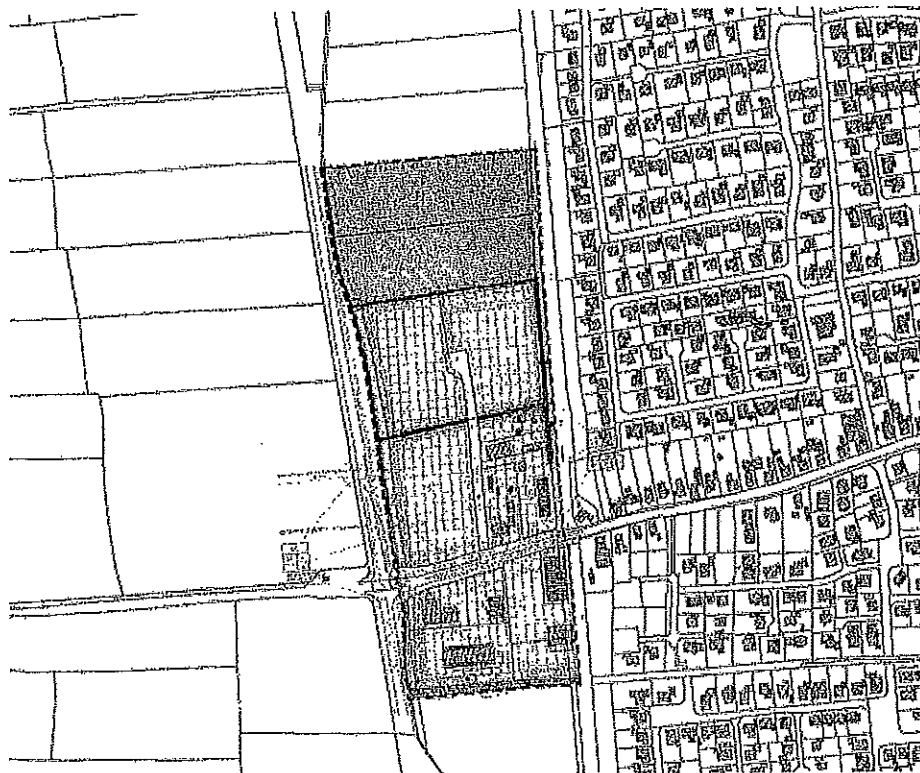
Der Bürgermeister
R. Schiefke



1. vereint. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Hammelwarden"- ANHANG



Übersichtslageplan, o. Maßstab



Geltungsbereich B-Plan 58 "Gewerbegebiet Hammelwarden", o. Maßstab

Amtsblatt

für den

Landkreis Wesermarsch

2011

Freitag, den 6. Mai 2011

Nr. 12

Landkreis Wesermarsch

Gemeinde Berne

Stadt Brake (Unterweser)

Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58
„Gewerbegebiet Hammelwarden“ der
Stadt Brake (Unterweser) im vereinfachten
Verfahren gemäß § 13 BauGB.....47

Gemeinde Butjadingen

Stadt Elsfleth

Gemeinde Jade

Gemeinde Lemwerder

Stadt Nordenham

8. Änderung der Satzung der Stadt Nordenham
über die Erhebung von Gebühren für die
Inanspruchnahme von Kindertagesstätten-
einrichtungen vom 12. Oktober 199349

Gemeinde Ovelgönne

Gemeinde Stadland

Stadt Brake (Unterweser)

Der Bürgermeister

Brake (Unterweser), 26. April 2011

Bekanntmachung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58
„Gewerbegebiet Hammelwarden“
der Stadt Brake (Unterweser)
im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 BauGB

Der Rat der Stadt Brake (Unterweser) hat in seiner
Sitzung am 14. April 2011 die 1. Änderung des Bebau-
ungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Hammelwarden“ als
Satzung beschlossen.

Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die
textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und da-
mit auf dessen gesamten Geltungsbereich, der in der
nachfolgenden Planzeichnung noch einmal dargestellt
ist:

Bebauungsplan Nr. 58



Der Bebauungsplan – 1. Änderung – tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, sowie die zusammenfassende Erklärung können im Rathaus der Stadt Brake (Unterweser), Schrabberdeich 1, 26919 Brake (Unterweser), Zimmer 2.05, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Wunsch Auskunft erteilt.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche wegen der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Daneben wird auf § 215 BauGB über die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen.

Danach werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 gegenüber der Stadt Brake (Unterweser) schriftlich unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Roland Schiefke
Bürgermeister

