

Stadt Brake (Unterweser)

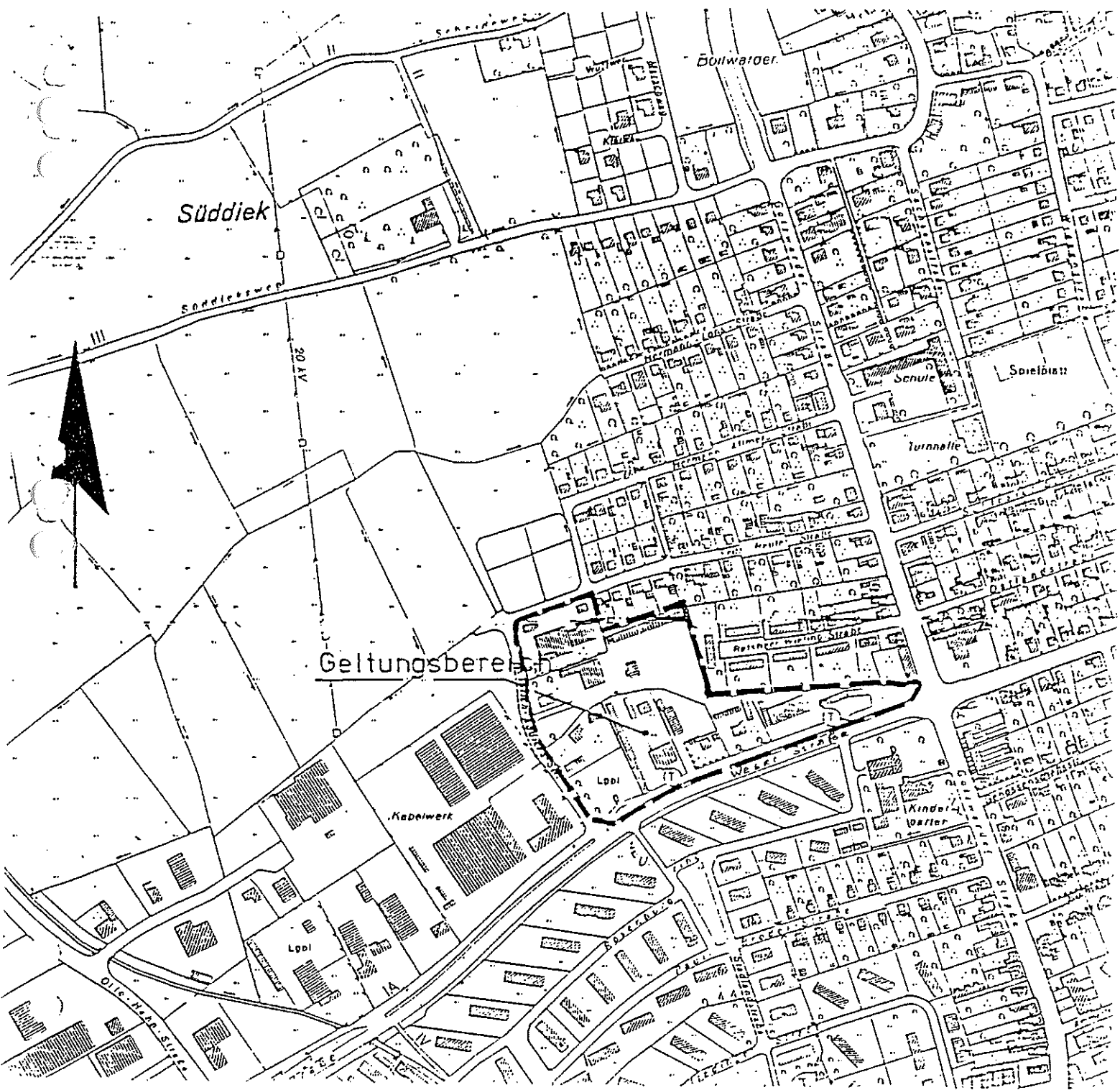


Bebauungsplan Nr. 54

Gelände Weserstr./Heinr.-Addicks Straße

Begründung zum Bebauungsplan

3. Aug. 1988



Dienstskopie der Stadt Brake (01/17)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2.0 Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung
- 3.0 Ergebnis der Bestandsaufnahme
- 4.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
- 5.0 Maßnahme zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke
- 6.0 Inhalt des Bebauungsplanes
- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 6.4 Textliche Festsetzungen
- 6.5 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
- 6.6 Verkehrsflächen
- 6.7 Denkmalpflegerische Darstellungen und Festsetzungen
- 6.8 Natur- und Landschaftsschutz
- 6.9 Sonstige Festsetzungen
- 7.0 Versorgung, Entsorgung
- 8.0 Erschließungskosten und Finanzierung

Anlagen

1. Verfahrensablauf
2. Auflistung ortstypischer Bäume und Sträucher
3. Stellungnahmen Bürger- und Trägerbeteiligung
4. Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenzen des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt und werden wie folgt beschrieben:

im Süden: durch die Nordseite der Weserstraße
im Westen: durch die Ostseite der Heinrich-Addicks-Straße
im Norden
und Osten: durch die Nord- und Ostgrenze des Flurstückes 77/3,
Nord- und Ostgrenze des Flurstückes 77/28, Ostgrenze des
Flurstückes 77/5, Nordgrenze der Flurstücke 52/3, 52/7
und 52/5.

2.0 Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der unter 1.0 beschriebene Geltungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist hierzu ausgeführt, daß im konkreten Bebauungsplanverfahren zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung Immissionsbeschränkungen festgesetzt werden sollen. Diese Vorgaben werden ohne Einschränkung in den Bebauungsplan übernommen.

3.0 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird eingefaßt durch die Golzwarder Straße, die Weserstraße und die Heinrich-Addicks-Straße. Durch diese Straßenzüge wird das Gebiet voll erschlossen. Nördlich des Plangebietes schließt sich eine Bebauung mit eingeschossigen Mehrfamilienhäusern an.

Das Plangebiet hat eine Größe von 3.0195 ha. Der überwiegende Teil dieser Fläche wird bereits von Gewerbebetrieben genutzt. An der Weserstraße befinden sich von der Ecke Golzwarder Straße/Weserstraße aus beginnend eine Gaststätte, eine ehemalige Tankstelle (im Moment als Kiosk genutzt) mit Kfz-Werkstatt und Garagen, ein Einfamilienhaus, ein Heizungsbauunternehmen mit Einfamilienhaus (Betriebsinhaber) und Werkstatt, eine Tankstelle mit Werkstatt, Garagen und Einfamilienhaus (Betriebsinhaber) sowie ein Grundstück, das bisher als Lagerplatz genutzt wird mit Einfamilienhaus. An der Ostseite der Heinrich-Addicks-Straße folgen ein Tiefbaugeschäft (Bürohaus, Werkstatt, Garagen und Lagerplatz) sowie ein Grundstück, das ehemals als Bauhof (Hochbauunternehmung) genutzt wurde und heute als Werkshalle für Berufsschüler dient. Alle Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

Da das Gebiet überwiegend baulich genutzt wird, sind nur noch wenige Freiflächen vorhanden. Neben den Hausgärten der Einfamilienhäuser besteht eine verwilderte Grünfläche im östlichen Zipfel des Plangebietes. Auf dem Eckgrundstück Weserstraße/Heinrich-Addicks-Straße befinden sich mehrere erhaltenswerte Einzelbäume und Gehölzpflanzungen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über den Anschluß an das städtische Kanalsystem. Der Graben von der Heinrich-Addicks-Straße zur Golzwarder Straße hat keine Funktion mehr.

4.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Planung ist es, unter dem Gesichtspunkt einer gedeihlichen Stadtentwicklung im Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Da das zur Zeit brachliegende Eckgrundstück Weserstraße/Heinrich-Addicks-Straße wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, sind aus städtebaulichen Gründen diese konkreten Absichten bauleitplanerisch abzusichern, damit negative Auswirkungen auf das Stadtgebiet verhindert werden.

Die Festsetzungen des "eingeschränkten Gewerbegebietes" (GE/E) sind ausgerichtet auf das Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung.

Um diese Nutzungseinschränkung zu erreichen wird festgesetzt, daß im Planbereich nur "Betriebe oder Betriebsarten zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind". Zu der vorhandenen Bausubstanz hinzukommende Gewerbebetriebe müssen unter Beachtung der Art der Immissionen (Lärm, Erschütterung, Staub, Gerüche) in bezug auf die Belastbarkeit der Nachbarschaft für den Einzelfall geprüft und entschieden werden.

5.0 Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke

Durch die ausgewiesenen Nutzungen im Bebauungsplan werden keinerlei Eingriffe in die vorhandenen Grundstückszuschnitte ausgelöst. Aus diesem Grunde sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

6.0 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Nach dem Charakter der im Planbereich vorhandenen Bebauung und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Immissionsbelastungen ist für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) vorgesehen. Mit dieser Nutzung soll erreicht werden, daß die nördlich und östlich davon vorhandene Wohnbebauung weitestgehend geschützt wird. Für das 'GE/E-Gebiet' sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als Ausnahme zulässig, die übrigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan (s. 2.0) sieht für das GE/E-Gebiet parallel zur Weserstraße, von der Otto-Hahn-Straße bis zur Golzwarder Straße, eine durchschnittliche Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,4 vor. Wegen der intensiven Bebauung westlich der Heinrich-Addicks-Straße (Kabelwerk) wird abweichend von dieser durchschnittlichen GFZ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung einer eingeschossigen Bebauung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Gegenüber den Höchstwerten gemäß § 17 (1) BauNVO wurde die GRZ um 25 % (0,6 zu 0,8) und die GFZ um 20 % (0,8 zu 1,0) niedriger festgesetzt. Durch diese Abweichung von den Höchstwerten wird erreicht, daß nur solche Vorhaben zulässig sind, die nach Größe und Umfang der Eigenart der vorhandenen Bebauung im Plangebiet entsprechen. Darüber hinaus werden die notwendigen Freiflächen gesichert. Um den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen wurde die GFZ nur 0,2 höher als die GRZ festgesetzt.

6.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und dem Gebietscharakter wurde für den gesamten Planbereich die "offene Bauweise" festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der zukünftigen Bebauung mit Gewerbebetrieben wird der Eigenart des Gebietes entsprechend eine Gebäudelänge von mehr als 50 m als Abweichung gemäß § 22 (4) BauNVO zugelassen (s. textliche Festsetzung Nr. 7). Die Abstände richten sich hierbei nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Für die Fesetzung von Baulinien besteht keine städtebauliche Notwendigkeit. Daher werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Mit der gewählten parzellenübergreifenden Darstellung der Bauteppiche (durchgehende überbaubare Grundstücksfläche) paßt sich der Bebauungsplan den Möglichkeiten des Bauordnungsrechts an. Die Tiefe der Bauteppiche und somit die Bebaubarkeit der Grundstücke ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung und deckt diese weitestgehend ab.

Neben den Festsetzungen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (Pflanzgebote/Erhaltung) ist parallel an der Fahrbahn zur Weserstraße und zur Heinrich-Addicks-Straße eine nichtüberbaubare Fläche in einer Breite von 10 m festgesetzt zur Sicherung von vorh. und künftigen Ver- und Entsorgungsleitungen und zur Schaffung von Grünanlagen. Gleichzeitig entspricht diese Baugrenze der Baufluchtlinie westlich der Heinrich-Addicks-Straße. Hiervon abweichende Breiten ergeben sich durch die vorh. Bebauung und den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.

6.4 Textliche Festsetzungen

- Nr. 1: Da die Bauteppiche im Plangebiet großzügig bemessen sind, sollen Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze nur im Bereich der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Darüber hinaus dient diese Festsetzung zum Schutz der Freiflächen.
- Nr. 2: Wegen der Bedeutung für die Versorgung des Gebietes werden Nebenanlagen der Versorgungsunternehmen von der textlichen Festsetzung Nr. 1 ausgenommen.
- Nr. 3: Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurden an sämtlichen Straßbenkreuzungen Sichtdreiecke festgesetzt. Die Bemessung der Schenkellängen ergibt sich aus der zu erwartenden Entwurfgeschwindigkeit und künftigen Fahrzeuggeschwindigkeiten.

...

- Nr. 4: Entsprechend der bestehenden Nutzung im Plangebiet (s. 3.0) sollen betriebsbezogene Wohnungen als Ausnahme zugelassen werden. Gründe hierfür sind: Sicherheit, Überwachung, Service und besondere Betriebsstruktur.
- Nr. 5: Im westlichen Teil des Planbereichs befinden sich Gehölzstreifen die das Gewerbegebiet landschaftlich einfassen und gliedern. Zur weiteren Entwicklung und als Abschirmung zwischen Gewerbegebiet und angrenzender Wohnbebauung werden Pflanzgebote festgesetzt.
- Nr. 6: Die Braker Kernstadt befindet sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die Stadt führt dort seit Jahren Sanierungsmaßnahmen durch, um städtebauliche Mißstände zu beseitigen. Ein Ziel ist, nach der Begründung zur Sanierungssatzung, die Erhöhung der Einkaufsattraktivität. Es sind dafür Einkaufsstrassen zum Fußgängerbereich und zu verkehrsberuhigten Bereichen umgebaut und Verkehre umgelenkt worden. Weitere verkehrsberuhigte Bereiche sollen in diesem Jahr geschaffen werden. Neben diesen öffentlichen Sanierungsmaßnahmen sind private Investitionen zur Verbesserung der vorhandenen Geschäfte bzw. zur Gründung von neuen Geschäften notwendig. Erste Anfänge von privaten Initiativen sind vorhanden, die nun weiter zu entwickeln sind. Die Ansiedlung vergleichbarer Geschäfte außerhalb der Kernstadt würde diese Ansätze im Keim empfindlich stören oder gar ersticken. Es würde Kaufkraft in einem nicht unwesentlichen Umfang von der Innenstadt abgezogen werden. In der Nähe des Plangebietes befindet sich an der Weserstraße bereits ein großer Verbrauchermarkt in einem Sondergebiet (Familia-Komplex). Dadurch wird bereits in einem erheblichen Umfang Kaufkraft gebunden. Ein zusätzliches Angebot durch großflächige Einzelhandelsbetriebe kann in diesem Bereich nicht zugelassen werden. Es ist die Aufgabe der Stadt, sich städtebaulich schwerpunktmäßig auf die Entwicklung der Kernstadt zu konzentrieren. Um nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Kernstadt und die Versorgungsstruktur im umliegenden Bereich zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebe im Planbereich eingeschränkt.
- Nr. 7: Aufgrund der vorhandenen Bebauung und für zukünftige Entwicklungen für Gewerbebetriebe werden als abweichende Bauweise Gebäudelängen von über 50,0 m im Planbereich zugelassen.
Die Abstände richten sich nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.

6.5 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Alle notwendigen baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in angemessener Entfernung vorhanden, so daß auf eine Ausweisung im Planbereich verzichtet werden kann. Da im Plangebiet Wohnungen nicht allgemein zulässig sind besteht gemäß § 2 (2) Nds. SpPG kein Spielplatzerfordernis.

...

6.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die der Weserstraße vorgelagerten Fahrbahn und die Heinrich-Addicks-Straße verkehrsmäßig gut erschlossen. Die Dimensionierung entspricht den Vorschriften der RAST (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße). Auf eine innere verkehrsmäßige Erschließung kann verzichtet werden, da sämtliche Grundstücke direkt mit diesen beiden vg. Straßen verbunden sind.

6.7 Denkmalpflegerische Darstellungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

6.8 Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und erschlossen und wird in seiner Gesamtheit gewerblich genutzt (s. 3.0). Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 7 Nds. NatG werden durch diese Bauleitplanung nicht ausgelöst.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Gehölze werden als Einfassung und Gliederung des Gewerbegebietes als zu "erhalten" festgesetzt und durch Pflanzgebote weiterentwickelt. An der Ostseite des Gewerbegebietes wird aus diesen Gründen und zur Abschirmung zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung ein Pflanzgebot für einen 10,0 m breiten Pflanzstreifen festgesetzt. Geeignetes Pflanzgut ist in Anlage 2 zu dieser Begründung aufgelistet.

Als offener Wasserzug verläuft ein Graben von der Heinrich-Addicks-Straße zur Golzwarder Straße. Durch den Verlauf innerhalb des zu erhaltenden Gehölzstreifens ist sein Bestand gesichert. Ein Verbau des Grabens oder eine Verrohrung ist aus dieser Bauleitplanung nicht zu begründen.

6.9 Sonstige Festsetzungen

An der Südwestecke des Flurstücks 10/16 sollen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Verkehrssicherung nicht zugelassen werden. Die Länge von 20,0 m an der Heinrich-Addicks-Straße entspricht der Aufstelllänge für einen Lkw mit Anhänger. An der Südseite des Grundstücks ergibt sich neben den Sicherheitsgründen diese Festsetzung auch wegen der Fahrzeugwaage.

Die gleiche Festsetzung gilt aus Gründen der Verkehrssicherung für die Südseite des Flurstücks 52/11, soweit dieses Grundstück direkt an die öffentliche Verkehrsfläche Weserstraße angrenzt.

7.0 Versorgung, Entsorgung

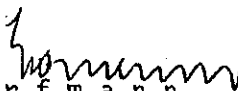
Die Frischwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Versorgung mit Strom durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems. Die Entwässerung (Brauch- und Schmutzwasser) wird durch Anschluß an die städtische Kanalisation sichergestellt. Das vorhandene System der Oberflächenentwässerung im Bereich des B-Plangebietes wird auch bei einer weiteren zu erwartenden Bebauung des Eckgrundstückes Weserstraße/Heinrich-Addicks-Straße beibehalten.

8.0 Erschließung und Finanzierung

Das gesamte Plangebiet ist erschlossen (Straßen, Ver- und Entsorgung). Somit entstehen für die Stadt Brake (Unterweser) keine Kosten im Rahmen dieses Bebauungsplanes.

Brake (Unterweser), den 12.09.1989

Stadt Brake (Unterweser)


E r f m a n n
Stadtdirektor



Hat vorgelegen
Brake, den 10.1.90
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage


(Lange)
Baudirektor

Für die Flächen, die im Bebauungsplan für die Anpflanzung mit standortgerechten Bäumen und Stäuchern festgesetzt sind, werden die nachfolgend aufgelisteten Landschaftspflanzen empfohlen:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus canescens	Graupappel
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria	Nordische Vogelbeere
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasei
Evonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Kleinrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix smithiana	Küblerweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball