STADT BRAKE (UNTERWESER)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58 'Gewerbegebiet Hammelwarden'

mit Örtlichen Bauvorschriften

Inhaltsverzeichnis Seite

1.	Anlaß und Ziel der Planung	2
2.	Rahmenbedingungen	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Derzeitiger Nutzungsstruktur	3
2.3	Ziele der Raum- und Landesplanung	3
2.4	Vorbereitende Bauleitplanung	3
2.5	Altablagerungen	4
2.6	Wasserwirtschaft	4
2.7	Immissionsschutz	4
2.8	Archäologische Denkmalpflege	4
3.	Inhalt des Bebauungsplans	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Baugrenzen	7
3.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
3.4.1	Straßenverkehrsflächen	8
3.4.2	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
3.4.3	Ruhender Verkehr	9
3.4.4	Sichtdreiecke	9
3.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	9
3.6	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	9
3.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	10
3.8	Flächen mit Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	11
3.9	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	11
3.10	Anpflanzung und Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)	11
3.11	Ver- und Entsorgung	11
4.	Natur und Landschaft	12
5.	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	14
6.	Folgemaßnahmen/Bodenordnende Maßnahmen	15
7.	ÖPNV - Anschluss	15
8.	Verfahren	15

1. Anlaß und Ziel der Planung

In der Stadt Brake besteht seit einiger Zeit ein vordringlicher Bedarf nach Gewerbeflächen für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe. Viele kleine Handwerksbetriebe, zumeist Familienbetriebe und Neugründungen sind in den Wohngebieten im südlichen Stadtteil Kirchhammelwarden ansässig. Diese Betriebe expandieren oder ändern ihre Struktur, um sich den geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen. Dabei sind sie aber der Kundschaft "vor Ort" sehr verbunden. Für die Verlagerung solcher Betriebe sind jedoch im südlichen Stadtgebiet kaum noch geeignete Flächen vorhanden. Die im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzten und gesicherten Gewerbeflächen reichen hier nicht mehr aus. Vor diesem Hintergrund ist es Ziel der Planung, neue Gewerbegebietsflächen auszuweisen und zu erschließen, um ein Abwandern von Betrieben zu verhindern, neuen Betrieben eine Perspektive zu geben und den Standort Brake auch im Hinblick auf die Sicherung und Weiterentwicklung der Arbeitsplatzsituation zu stärken.

Da in erster Linie heimische Betriebe des Handwerks und des Gewerbes insbesondere aus Brake-Kirchhammelwarden angesiedelt werden sollen, ist eine Standortwahl in der Nähe dieses Stadtteils notwendig. Dabei sind für den Ortsteil Kirchhammelwarden aufgrund der natürlichen Gegebenheiten Entwicklungsmöglichkeiten nur in Richtung Westen vorhanden.

Für die Überplanung des Gebietes in Kirchhammelwarden zwischen der Bundesstraße 212 und der Bahnlinie Nordenham-Hude sprechen folgende Gründe:

1. Innerhalb des Gebietes befindet sich an der Hammelwarder Straße bereits ein Baustoffhandel sowie ein Lagerplatz eines Werftbetriebes.
2. Das Gebiet ist durch die vorhandene Infrastruktur auch überörtlich verkehrsgünstig angebunden.
3. Aufgrund der vorhandenen Verkehrswege und der Betriebe bestehen im Gebiet immissionsmäßige Vorbelastungen, wodurch die ökologische Wertigkeit bereits im unbeplanten Zustand eingeschränkt ist.
4. Alternative Flächen im näheren Bereich des Stadtteils Kirchhammelwarden stehen nicht zur Verfügung.

Die räumliche Nähe des Bebauungsplans Nr. 57 hat auf die vorliegende Planung keine Auswirkung, da die dort überplanten Flächen der Entwicklungsmöglichkeit des dort ansässigen kunstoffverarbeitenden Betriebes dienen sollen.

Gemäß den o. g. Planungsabsichten zur Stärkung der Arbeitsplatzsituation in dem strukturschwachen Bereich der Wesermarsch erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 mit den konkreten Zielen, dort Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete (GE u. GE/E) zu entwickeln.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 58 "Gewerbegebiet Hammelwarden" liegt westlich des Ortsteiles Kirchhammelwarden, beidseitig der Hammelwarder Straße zwischen der Bundesstraße 212 und der Bahnlinie Nordenham-Hude.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt abgegrenzt:

- im Westen durch die östliche Grenze der Bundesstraße 212,
- im Norden durch die Nordgrenze des Flurstückes 695/254
- im Osten durch die westliche Grenze der Bahnlinie Nordenham-Hude (Flurstück 252/4)
- im Süden durch die südliche Grenze des Grabens zwischen Bundesstraße und Bahnlinie (Flurstück 10/6)

2.2 Derzeitige Nutzungsstruktur

Der größte Teil des Plangebietes wird ausschließlich landwirtschaftlich als Weideland genutzt, wobei sich aber keine landwirtschaftlichen Betriebe in unmittelbarer Umgebung befinden.

Bebauung ist bereits im Süden des Plangebietes vorhanden, wo an der Hammelwarder Straße ein Baustoffhandel, ein Dachdecker- sowie ein Zimmereibetrieb angesiedelt ist. Nördlich davon im Bereich der Bahnanlage befand sich ein Brachgelände, auf dem ehemals eine gewerbliche Nutzung stattfand (Lagerfläche eines Werftbetriebes). Auf diesen Flächen befinden sich zwei weitere Gewerbebetriebe.

Östlich des Plangebietes auf der anderen Seite der Bahnlinie Nordenham-Hude schließt sich unmittelbar der Siedlungsbereich von Kirchhammelwarden mit einer Wohn- und Mischbebauung an.

2.3 Ziele der Raum- und Landesplanung

§ 1 Abs. 4 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele.

Die Stadt Brake liegt laut Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) innerhalb des ländlichen Raumes (Raum außerhalb der Ordnungsräume) und hat als Mittelzentrum die Bereitstellung von zentralen Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu erfüllen.

Darüber hinaus fordert das LROP die Sicherung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe und die Minderung von Wirtschaftsstrukturdefiziten durch die Ansiedlung von Betrieben.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 8 BauGB sind auch die Belange der Wirtschaft sowie der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brake (Unterweser) stellt für das Plangebiet ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen dar.

Für den Bereich, der östlich an das Plangebiet angrenzt, ist eine Bahnanlage sowie ein "Allgemeines Wohngebiet" und ein "Mischgebiet" dargestellt.

Entsprechend § 8 BauGB ist der verbindliche Bauleitplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, bzw. sind die Planungen aufeinander abzustimmen. Entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB wird deshalb der bestehende Flächennutzungsplan parallel zum

Bebauungsplan Nr. 58 "Gewerbegebiet Hammelwarden" im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes -Teil A- geändert. Den Feststellungsbeschluss für diese Änderung fasste der Rat der Stadt am 25.03.1999. Mit Verfügung vom 16.08.1999 ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplans von der Bezirksregierung genehmigt worden.

2.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall bewertet. Hiernach liegen im Planbereich keine Altablagerungen vor. Sollten jedoch bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

2.6 Wasserwirtschaft

Durch die geplante Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 58 werden die wasserwirtschaftlichen Verhältnisse in dem Plangebiet selbst und in den Vorflutgräben verändert. Zur Beurteilung dieser Verhältnisse ist ein Oberflächenentwässerungsplan erarbeitet worden. Dort werden die künftigen Verhältnisse der Oberflächenentwässerung innerhalb der Bebauung geregelt, hydraulische Auswirkungen auf die kommunizierenden Gewässer dargestellt und bemessen, sowie die Ansprüche des Natur- und Landschaftsschutzes in Zusammenhang mit dem Grünordnungsplan gesichert.

2.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Brake und wird im Osten durch die Bahnstrecke Hude-Nordenham begrenzt. Östlich des Bahndammes liegt eine Wohn- und Mischgebietsbebauung. Diese Bebauung ist teilweise durch einen Lärmschutzwall geschützt. Durch die geplante gewerbliche Nutzungsart im Plangebiet erfolgt eine weitere Belastung des Wohn- und Mischgebietes in Form von Lärmimmissionen.

Zur Beurteilung der akustischen Situation vor Ort ist im Vorfeld zu diesem Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Hierin werden für das Plangebiet Angaben zum flächenbezogenen Schalleistungspegel entwickelt. Die daraus resultierenden Empfehlungen wurden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

2.8 Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich in Nord-Süd-Richtung die Trasse einer inzwischen vollständig abgetragenen Deichlinie (Errichtung vor 1526). Die Lage des Deiches dürfte nach Angaben der Bezirksregierung Weser Ems, Dez. 406, ungefähr dem Verlauf der Planstraße A entsprechen. Ob im Untergrund Reste des Deiches erhalten bleiben, etwa Sielanlagen, lässt sich derzeit nicht sagen. Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten entsprechende Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 NDSchG bei der o. g. Stelle meldepflichtig. Die Baumaßnahme wäre zu unterbrechen, um ggf. eine Dokumentation der Bodenfunde sicherzustellen. Ein Weiterbau kann dann erst nach Freigabe durch die Bezirksregierung erfolgen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung enthalten.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des bestehenden Bedarfes an Gewerbeflächen und dem daraus entstandenen Planungsziel, in Kirchhammelwarden neue Gewerbeflächen anzubieten, werden im westlichen Teil des Plangebietes "Gewerbegebiete (GE) und im östlichen Teil des Plangebietes "eingeschränkte Gewerbegebiete (GE/E) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der "eingeschränkten Gewerbegebiete (GE/E) erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und unterscheidet sich gegenüber den "Gewerbegebieten (GE)" im Höchstmaß des zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegels (FBS).

In den festgesetzten Gewerbegebieten dürfen die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel (LWA) durch Lärmemitenden, z. B. Betriebe und betriebliche Einrichtungen nicht überschritten werden:

GE 65/53 dB (A)/m² (Tag/Nacht)
GE/E 62/40 dB (A)/m² (Tag/Nacht)

Die Aufteilung des Gewerbegebietes in "Gewerbegebiete (GE)" und "eingeschränkte Gewerbegebiete (GE/E)" erfolgt gemäß dem Schalltechnischen Gutachten.

Entsprechend der unterschiedlichen Nähe zu den schutzwürdigen Wohngebieten, werden unterschiedliche zulässige Emissionskennwerte für den West- und Ostteil des Plangebietes festgesetzt. Dabei wird im östlichen Teil mit 62 dB (A)/m² tags ein etwas geringerer FBS zugelassen. Während nachts durch den Ansatz eines sehr niedrigen FBS von 40 dB (A) /m² eine gewerbliche Nutzung praktisch ausgeschlossen ist , um die Konflikte zwischen dem Gewerbegebiet und den östlich gelegenen Wohn- und Mischgebieten zu vermeiden.

Der FBS auf den GE-Flächen wurden auf der Grundlage der Stellungnahme des GAA-Oldenburg zum Bebauungsplanentwurf 44 B im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans nach der ersten öffentlichen Auslegung auf 62 dB (A) reduziert. Zu begründen ist dies damit, dass das o. g. Lärmgutachten noch davon ausging, dass im Bebauungsplangebiet Nr. 44 B parallel zur Bahnlinie ein Lärmschutzwall entsteht. Da dieser in Bezug auf die Bahnimmissionen verworfen wurde, sollen die FBS im Bebauungsplangebiet vorsorglich der neuen Situation angepasst werden. Die bestehenden Nutzungen, die in Bezug auf Lärmimmissionen deutlich unter dem festgesetzten FBS liegen, sind von dieser Änderung nicht nachteilig berührt.

Im Gegensatz dazu sind im Westteil des Plangebietes (GE-Flächen) zur Tageszeit gewerbliche Nutzungen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von bis zu 65 dB (A)/m² zulässig. Zur Nachtzeit sind hier entsprechend dem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 53 dB (A)/m² eingeschränkte gewerbliche Nutzungen denkbar, da von hier gelegenen Betrieben keine Störungen auf die Umgebung ausgehen.

Über die Unterscheidung der flächenbezogenen Schallleistungspegel im Plangebiet hinaus werden zur Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzungsarten weitere Festsetzungen getroffen. So sind innerhalb der festgesetzten "Gewerbegebiete (GE)"

und "eingeschränkten Gewerbegebiete (GE/E)" Lagerplätze als selbständige Anlagen und öffentliche Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Mit dem Ausschluss der genannten Nutzungen, auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO, soll verhindert werden, dass durch solche Einrichtungen die Gewerbeflächen blockiert bzw. verbraucht werden. Vielmehr soll im Plangebiet eine feingewerbliche Nutzungsstruktur entwickelt werden, um in erster Linie ortsansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe an- oder umzusiedeln.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO innerhalb beider Nutzungsbereiche (GE u. GE/E) ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten wie z.B. Sexshops und Videotheken) nicht zulässig.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist notwendig, um die bereits erwähnte zielgerichtete Gebietsstruktur mit dem städtebaulichen Umfeld nicht aus dem Gleichgewicht zu bringen. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten hätte zudem siedlungsstrukturelle Ausstrahlungen zur Folge ("trading down"-Effekte).

Ausnahmsweise zulässig ist dagegen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO die betriebsbezogene Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Bei der Beurteilung der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall zu prüfen, ob die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse erfüllt sind. Aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastung ist hier vom Vorhabenträger ggf. durch die Anordnung der Schlafräume, die Einplanung schallgedämmter Dauerlüftungseinrichtungen o.ä. ein entsprechender Nachweis zu führen.

Damit das innerstädtische Einzelhandelsgefüge nicht an Attraktivität verliert und keine zusätzliche Konkurrenz zu bereits bestehenden Versorgungszentren entsteht, werden bei der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Plangebiet weitere Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. So sind innerhalb der gesamten Gewerbegebietsflächen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe mit Non-food-Abteilungen und nicht zentrenschädlichen Sortimenten zulässig. Hierzu zählen insbesondere die im Bebauungsplan ausgeschlossenen Sortimentsbereiche "Schuhe und Lederwaren", "Textil und Bekleidung" sowie "Sport- und Geschenkartikel".

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten "Gewerbegebiete (GE)" und "eingeschränkten Gewerbegebiete (GE/E)" wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 festgesetzt.

Diese Festsetzung bleibt unterhalb der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO und gewährleistet dennoch eine wirtschaftliche Ausnutzung der geplanten Gewerbegrundstücke. Zudem werden unnötige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die aus einer übermäßigen Versiegelung von Flächen resultieren, vermieden.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird neben Grundflächenzahl in den festgesetzten "Gewerbegebieten (GE)" und "eingeschränkten Gewerbegebieten (GE/E)" die Zahl der

Vollgeschosse auf "eins (I)" festgesetzt; d. h., dass im Plangebiet nur Gebäude mit einem Vollgeschoß zulässig sind.

Um im Plangebiet eine konkrete Höhenentwicklung der Gebäude, insbesondere im Bereich zur freien Landschaft zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan zusätzlich zu der Zahl der Vollgeschosse die maximalen Höhen der Gebäude festgesetzt. Diese betragen jeweils (GE und GE/E) 12,0 m bezogen auf die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der angrenzenden Kreisstraße 207 (Hammelwarder Straße). Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Maßnahmen des Immissionsschutzes, Silos und Schornsteine.

Mit diesen Festsetzungen wird in den jeweiligen Baugebieten Rücksicht auf die umliegenden Landschafts- und Ortsstrukturen genommen. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird minimiert.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, Baugrenzen

Innerhalb der festgesetzten "Gewerbegebiete (GE)" und "eingeschränkten Gewerbegebiete (GE/E)" wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung der Bauweise orientiert sich an der umgebenden Bebauung sowie an der planerischen Zielsetzung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Baugebieten durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt.

Entlang der B 212 und der K 207 sind gemäß FStrG bzw. § 24 NStrG 20 m breite Bauverbotszonen (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) einzuhalten. Darüberhinaus wird an der B 212 am westlichen Gebietsrand die Lage der Baugrenze durch den notwendigen Schutzstreifen entlang der Rönnel bestimmt.

An der Hammelwarder Straße wird ein Abstand von 20,0 m zur für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn festgesetzt. Lediglich im südöstlichen Bereich wird wegen der bereits vorhandenen Bebauung der Abstand auf 5,0 m zur Verkehrsfläche reduziert. Der notwendige Abstand des Gewerbegebietes zur Fahrbahn der B 212 wird durch die Festsetzung von parallel zur "Rönnel" verlaufenden Grünflächen erreicht. Durch die Abstände wird ein ausreichender Sicherheitsabstand der Bebauung zu den klassifizierten Straßen gewährleistet und annähernd die z. T. bereits bestehende Gebäudeflucht in den jeweiligen Teilbereichen übernommen.

In den festgesetzten " Gewerbegebieten (GE) und "eingeschränkten Gewerbegebieten (GE/E)" nördlich der Hammelwarder Straße wird die straßenseitige Baugrenze mit 5,0 m Abstand zu der Verkehrsfläche (Planstraße A) festgesetzt, um im Bereich der Straßenverkehrsflächen eine Raumbildung zu erzielen, in dem die Gebäude möglichst nah an den Straßenkörper herangebaut werden sollen.

Im rückwärtigen Bereich beträgt der Abstand zwischen der Baugrenze und den privaten Grünflächen 3,0 m. Dahinter werden im Bereich der B 212 und südlich des Plangebietes 15,0 m bzw. 10,0 m breite private Grünflächen (im Kreuzungsbereich der B 212 mit der Hammelwarder Straße 7,0 m) festgesetzt, um das Baugebiet zur offenen Landschaft hin einzugrünen. Lediglich im nördlichen Bereich sowie im direkt angrenzenden Bereich zum Bahndamm wird die hintere Baugrenze mit einem Abstand von

5,0 m festgesetzt, um eine ausreichende Pufferzone zwischen der Bebauung und den angrenzenden öffentlichen Grün- bzw. Bahnflächen zu gewährleisten.

Durch die Darstellung der Baugrenzen erfolgt eine Unterteilung der Baugebiete in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die ausgedehnten überbaubaren Flächen, sodass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen vermieden und dieser Bereich vollständig als Pufferzonen zu den angrenzenden Flächen angesehen werden kann.

Eine Ausnahme von dieser Festsetzung bilden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Plangebietes dienen. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Um den Versiegelungsgrad innerhalb der überbaubaren Flächen so gering wie möglich zu halten, sind gegebenenfalls vorgesehenen Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu 25 % der befestigten Flächen mit wassergebundenem Material oder wasserdurchlässigem Belag, z. B. Rasengittersteinen, auszuführen. Damit wird ein Luft- und Wasseraustausch zwischen Boden und Atmosphäre ermöglicht. Diese Festsetzung erfolgt als Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Grünordnungsplans zu diesem Bebauungsplan.

3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.4.1 Straßenverkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes wird zur Erschließung der jeweiligen Gewerbeflächen eine vorhandene Verkehrsfläche (Hammelwarder Straße) gesichert sowie eine geplante Verkehrsfläche (Planstraße A) neu festgesetzt.

Die Straßenverkehrsfläche der Planstraße A nördlich der Hammelwarder Straße wird mit einer Breite von 10,0 m festgesetzt. Der Radius der Wendeanlage am nördlichen Ende der Planstraße A beträgt 10,5 m (d = 21,0 m) und berücksichtigt den Wendekreis eines dreiachsigen Müllfahrzeuges bzw. eines Lkws (22 t).

Bei der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist ferner darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Bauleitplanung lediglich die Verkehrsflächen in ihrer Gesamtbreite dargestellt und festgesetzt werden. Über den Ausbau und die Gestaltung werden keine konkreten Aussagen getroffen, da dies der Detailplanung vorbehalten bleiben soll.

3.4.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Beiderseits entlang der Hammelwarder Straße wird zwischen der Bundesstraße 212 und der östlichen Plangebietsgrenze ein Teilbereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Notwendige Zufahrten für die Erschließung der angrenzenden Flurstücke werden mit dem Symbol "Einfahrten" versehen. Die Anlage der Einfahrten erfolgt im Hinblick auf die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich der Hammelwarder Straße und der B 212, um den notwendigen Sicherheitsaspekten des fließenden Verkehrs Rechnung zu tragen. Im übrigen erfolgt die Erschließung über die Planstraße A.

3.4.3 Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann durch die Anlage von in Längsrichtung angeordneten Parkbuchten innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen bedarfsgerecht und im ausreichenden Maße Rechnung getragen werden.

3.4.4 Sichtdreiecke

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden auf den öffentlichen Verkehrsflächen in den Kreuzungsbereichen Sichtdreiecke festgelegt. Danach erfolgt an der Einmündung der K 207 in die B 212 die Festsetzung des Dreiecks für eine Anfahrtsicht mit den Schenkellängen 110,0 m und 32,0 m. An der Einmündung der Planstraße A in die K 207 werden Sichtfelder mit den Schenkellängen 70,0 m und 20,0 m festgelegt.

Um die Verkehrssicherheit in den Einmündungsbereichen zu gewährleisten, sind die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedigungen usw.) freizuhalten.

3.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird nördlich der Gewerbegebiete (GE u. GE/E) auf den Flurstücken 296/255 und 695/254, Flur 5, Gemarkung Hammelwarden, eine Grünfläche als Ausgleichsfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt.

Daneben werden auch an den Rändern der gewerblichen Bauflächen und in einer Tiefe von 25 m im Kreuzungsbereich B 212 - Hammelwarder Straße ein 15,0 m bzw. 10,0 m (im Kreuzungsbereich 7,0 m) breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Weitere private Grünflächen werden entlang der vorhandenen Gräben in 3,0 m breiten Streifen (beidseitig) sowie auf dem Flurstück 237/32 (Weg parallel zur Bahnstrecke) festgesetzt.

Innerhalb der Grünflächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Sie dienen der Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft und sind nach Maßgabe des Grünordnungsplans (GOP Kap. 5.6) zum Bebauungsplan Nr. 58 "Gewerbegebiet Hammelwarden" auszuführen.

Die für die Wasserhaltung notwendigen Anlagen innerhalb der Grünflächen sind als Maßnahmen für Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB naturnah auszubauen. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt nach Maßgabe des Grünordnungsplans (GOP Kap. 5.6) sowie des Oberflächenentwässerungsplanes zum Bebauungsplan.

Darüberhinaus werden zur Eingrünung des Plangebietes auf den weiteren privaten Grünflächen in westlicher und südlicher Richtung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

3.6 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes verlaufen am westlichen sowie südlichen Gebietsrand Verbandsgewässer der Braker Sielacht als Gewässer II. Ordnung. Von diesen Gewässern ist gemäß Satzung der Braker Sielacht ein Schutzstreifen von 10,00 m Breite als Räumstreifen von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan ein entsprechender Schutzstreifen von 10,0 m überlagernd zu der Festsetzung private Grünfläche in die Planzeichnung eingetragen. Auf dieser Grünfläche werden zudem gemäß textlicher Festsetzung Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen ebenfalls der Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft und sind nach Maßgabe des Grünordnungsplans (GOP, Kap. 5.6) zum Bebauungsplan Nr. 58 "Gewerbegebiet Hammelwarden" auszuführen.

Zusammen mit dem östlich anschließenden 5 m breiten Pflanzstreifen bilden diese Flächen mit einer Breite von insgesamt 15 m zudem die Gewähr, dass für eine ggf. zu einem späteren Zeitpunkt stattfindende Verbreiterung der Rönnel am östlichen Plangebietsrand im Zuge einer Neuausrichtung der gesamtstädtischen Entwässerungsplanung ausreichend Flächen vorhanden sind. Sollten zur Sicherstellung der Entwässerung im Stadtgebiet Brake noch großräumigere Lösungen erforderlich werden, wird ggf. auch eine Verlegung der Rönnel auf die östliche Seite der B 212 in Betracht zu ziehen sein.

Die Rönnel wie auch die anderen im Plangebiet bestehenden Gräben, welche die einzelnen Flurstücke von einander abgrenzen, dienen als Vernetzungselemente der Gewässerbiotope. Diese Gewässer III. Ordnung werden als Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Zur Pflege und Bewirtschaftung wird beiderseits dieser Wasserflächen ein Gewässerrandstreifen von 3,0 m als private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Gewässerrandstreifen sind von Bebauung, Lagergütern und fester Einzäunung freizuhalten. Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstrukturen (z. B. Uferverbau) ist nicht zulässig.

3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzte Grünflächen auf den Flurstücken 695/254 bzw. 296/255 Flur 5, Gemarkung Hammelwarden, werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt als Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft und ist nach Maßgabe des Grünordnungsplans (GOP, Kap. 5.6) zum Bebauungsplan Nr. 58 auszuführen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann abweichend von den Festlegungen im GOP die erste Mahd bereits nach dem 15.06.1999 zulässig sein, um eine Verwertung des Schnittgutes zu ermöglichen. Entsprechend kann der Zeitraum für das Verbot der maschinellen Bodenbearbeitung vom 20.06. auf den 15.06.1999 verkürzt werden.

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst ebenfalls Aussagen für die Durchführung der für die Wasserhaltung im Plangebiet notwendigen Maßnahmen.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nur standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzungen sind nach Maßgabe der Pflanzschemata des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 58 auszuführen.

Darüberhinaus sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die im Plangebiet vorhandenen Gräben mit Ausnahme einer Querungsmöglichkeit für die Planstraße A zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstrukturen (z. B. Verbau) ist nicht zulässig. Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwen-

dige Unterhaltung der Gräben ist unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes vorzunehmen (Art, Zeitpunkt und Häufigkeit der Unterhaltungsmaßnahmen sh. GOP).

3.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erschließung der Ausgleichsfläche sowie der daran anschließenden landwirtschaftlichen Flächen nördlich der Planstraße A wird vom Nordende des Wendehammers auf einem 4,0 m breiten Teilstück ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Landwirtschaft festgesetzt. Begünstigt sind die zur Nutzung der o. g. Grundstücke berechtigten Landwirte.

3.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Um das Plangebiet weitestgehend an die umliegenden Landschaftsstrukturen anzupassen und den derzeit offenen Siedlungsrand nach Westen und Süden hin zur freien Landschaft zu schließen sowie zur Vernetzung der Grünstruktur werden auf den privaten Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke der Gewerbegebiete (GE) jeweils 5,0 m breite Streifen (nach Süden ein 10,0 m breiter Streifen) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzungen sind nach Maßgabe der Pflanzschemata des Grünordnungsplans (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 58 auszuführen und entsprechend den Grundstücksbreiten anzupassen. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.

Des weiteren sind zur Eingriffsminimierung und als Gestaltungsmaßnahme an den Gebäuden Fassadenbegrünungen vorzunehmen. Diese erfolgen ebenfalls als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Danach sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von gewerblichen Gebäuden mit mehr als 100 m² Grundfläche mindestens zu 30 % dauerhaft zu begrünen. Dabei sollen vorwiegend die windabgewandten Seiten der Gebäude für die Fassadenbegrünung herangezogen werden. Eine Auswahl möglicher Kletterpflanzen wird im Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 58 genannt.

3.10 Anpflanzung und Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Im Zuge der Ausbauplanung will die Stadt Brake gemäß dem Grünordnungsplan (GOP) ein hohes Maß an Durchgrünung des Straßenraumes mit Straßenbäumen festlegen. Aus diesem Grund ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A je 200 m² Verkehrsfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Bei der Pflanzung der festgelegten Einzelbäume sind Stieleichen oder Rotbuchen mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu wählen. Mit diesen Einzelbaumpflanzungen werden die geplanten Gehölzpflanzungen am Rande des Plangebietes ergänzt und der Straßenraum räumlich gegliedert.

3.11 Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV)

- Schmutz- und Abwasserentsorgung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Schmutz- und Abwasserentsorgung über die Einleitung in das vorhandene und zu planende Kanalsystem.

- Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung im Plangebiet richtet sich nach den Festlegungen des Oberflächenentwässerungsplans zum Bebauungsplan Nr. 58, auf dessen Grundlage die Untere Wasserbehörde am 04.08.1999 die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen erteilt hat.

- Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung-Weser-Ems Aktiengesellschaft (EWE AG). Hierzu wird im Plangebiet eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" festgesetzt.

- Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

- Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Deutsche Telekom AG

- Brandschutz

Gemäß den Technischen Regeln des DVGM - Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) - sind für das Plangebiet mind. 96 m³/h an Löschwasser als Grundschutz vorzuhalten. Als Wasserentnahmestellen sind hierzu zwei Stück Hydranten im nördlichen Planbereich und ein Hydrant im südlichen Planbereich im Rahmen der Ausbauplanung festzulegen und herzustellen.

4. Natur und Landschaft

In der Abwägung nach § 1 a des Baugesetzbuches ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Es ist daher zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Veränderungen vorbereitet

werden, die die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Wird über den Vollzug des Bebauungsplans ein Eingriff vorbereitet, so sind die vom Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben (Ausgleichsmaßnahmen).

Ist ein Ausgleich für die verlorengegangenen Biotopstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht möglich, so ist lt. § 12 NNatSchG der Verursacher von Eingriffen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen und nicht ausgeglichen werden können, verpflichtet, die Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes an anderer Stelle und in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen.

Angesichts der im Plangebiet vorherrschenden unterschiedlichen Nutzungsansprüche zwischen gewerblicher Entwicklung sowie Natur und Landschaft, und den daraus entstehenden Konfliktsituationen, hat die Stadt Brake über die Kombination Bebauungsplan/Grünordnungsplan ein bau- und planungsrechtlich bindendes Gesamtkonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt.

Aufgabe des Grünordnungsplans ist die umfassende Berücksichtigung der Ziele im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege. Dabei sollen die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, durch detaillierte Festlegung von Maßnahmen minimiert und ggfs. kompensiert werden. Analog der oben genannten Zielsetzung werden in dem Grünordnungsplan zu folgenden Punkten Aussagen getroffen und Maßnahmen entwickelt:

Landschaftsökologische Bestandsaufnahme und Bewertung

- Naturräumliche Einheiten
- Zustand von Natur und Landschaft
- Landschaftsbild
- Planungsvorgaben aus landschaftsökologischer Sicht
- Siedlung und Nutzung

Landschaftspflegerische Maßnahmen

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen
- Gestaltungsmaßnahmen

Entsprechend § 8a BNatSchG sind im Rahmen der Abwägung zum Bauleitplan die Eingriffe in Natur und Landschaft abschließend zu bewerten. Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet, die nicht vermieden und ausgeglichen werden können.

Analog den Inhalten des § 11 NNatG sind Eingriffe unzulässig, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen. Hinsichtlich dem Bedarf an Gewerbegebietsflächen wird den Belangen der Ortsentwicklung Vorrang gegeben.

Hinsichtlich der vorgenommenen Entscheidung werden im Rahmen des Bauleitplanes Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Aussagen und Maßgaben des Grünordnungsplans werden über die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die dem Ausgleich der Eingriffsfolgen dienende textliche Festsetzung Nr. 12 des Bebauungsplans denjenigen Grundstücksflächen zugeordnet, auf denen durch den Vollzug des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Zuordnung betrifft dabei nur diejenigen vorhandenen Betriebe, deren planungsrechtliche Zulässigkeit über den Bebauungsplan herbeigeführt wird, d. h., Vorhaben, die bereits vor Rechtskraft bzw. Planreife des Bebauungsplans zulässig waren, sind von der Zuordnungsfestsetzung nicht betroffen. Dies sind die vorhandenen Betriebe am östlichen Gebietsrand nördlich und südlich der Hammelwarder Straße.

Betroffen von der Zuordnung sind somit nur die gewerblichen Bauflächen und geplanten Verkehrsflächen (Planstraße) auf den Flurstücken, Flur 6, Flurstücke Nr. 9/11, 256/3.

Die Aufteilung zwischen Verkehrsflächen und Bauflächen erfolgt entsprechend ihres jeweiligen Anteiles an der Gesamtsumme der versiegelten Flächen. Bei den Verkehrsflächen wird hierzu von einer Versiegelung von 100 v. H. ausgegangen, während bei den Bauflächen die max. erreichbare GRZ von 0,8 (0,6 zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO) in Ansatz gebracht wird. Auf die zugeordneten gewerblichen Bauflächen entfallen demnach 85 v. H. der anrechenbaren Kosten der Ausgleichsmaßnahmen auf die zugeordneten Verkehrsflächen entfallen 5 v. H.

Die genaue Berechnung der anrechenbaren Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Art der Heranziehung richtet sich nach den Bestimmungen der Satzung der Stadt Brake zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB

Die Realisierung der übrigen Ausgleichsmaßnahmen (private Pflanzstreifen etc.) obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

5. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Städtebauliches Ziel innerhalb der vorliegenden Bauleitplanung ist es, durch eine auf die umliegenden Strukturen abgestimmte Satzung über örtliche Bauvorschriften eine Gestaltung zu entwickeln, die zu einem einheitlichen und der Landschaft angepassten Straßen- und Ortsbild führt

Innerhalb des Plangebietes wird hierzu eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 NBauO erstellt. In dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplane Nr. 58 "Gewerbegebiet Hammelwarden identisch.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Hauptnutzzweck des Grundstückes 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 betreffenen Gebäudefront und 0,2 der Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.4 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechseldem und sich bewegendem Licht.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Innerhalb der festgesetzten "Gewerbegebiete (GE)" und "eingeschränkten Gewerbegebiete (GE/E)" 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.

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

6. Folgemaßnahmen / Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen, die für die Erschließung des Plangebietes sowie für die Entwicklung von Natur und Landschaft benötigt werden, müssen von der Stadt erworben bzw. übernommen werden, soweit sie sich nicht bereits in ihrem Besitz befinden.

7. ÖPNV - Anschluss

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Bereich wird durch die Buslinie 421 und 422 des Verkehrsunternehmens VBW sowie durch die Linie 451 des Verkehrsunternehmens Weser-Ems Bus Oldenburg an Brake angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen sind 'Frels, Kirchenhammelwarden' (ca. 350 m) und 'Ärztehaus/Goethestraße' (ca. 400 m). Die Haltestellen werden von allen drei Linien, die überwiegend auf die Bedürfnisse des Schülerverkehrs ausgerichtet sind, bedient. Am Bahnhof Brake besteht Übergangsmöglichkeit auf die SPNV-Linie R8 in Richtung Nordenham bzw. Hude.

8. Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seinen Sitzungen am 04.03.1993, 10.11.1994 und 06.03.1997 die Aufstellung bzw. Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 58 "Gewerbegebiet Hammelwarden" beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 06.02.1995 sowie eines Aushanges der Planunterlagen vom 06.02.1995-20.02.1995. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 03.11.1997. Der Offenlagebeschluss erfolgte am 03.12.1998. Die öffentliche Auslegung des

Planentwurfes sowie der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand statt in der Zeit vom 11.01.1999 bis 20.02.1999.

Aufgrund der beabsichtigten Aufnahme der Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB (vgl. Kap. 4) wurde eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich. Im Rahmen der Überarbeitung des Planentwurfes wurden neben redaktionellen Änderungen noch folgende Festsetzungen geändert:

- Anpassung der flächenbezogenen Schallleistungspegel im östlichen Planbereich an die Festsetzungen des Bebauungsplans 44 B (siehe Kap. 3.1).
- Wegfall der ursprünglich vorgesehenen allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung erfolgte am 11.11.1999. Die erneute öffentliche Auslegung des überarbeiteten Planentwurfes sowie der überarbeiteten Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fand statt in der Zeit vom 27.12.1999 bis 26.1.2000.

Der Rat der Stadt Brake (Unterweser) hat in seiner Sitzung am 09.03.2000 den Bebauungsplan Nr. 58 mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung und die Begründung beschlossen.

Brake (Unterweser), 14.03.2000

gez. Erfmann

Erfmann
Stadtdirektor