

Stadt Brake

(Unterweser)



BEBAUUNGSPLAN NR. 24/27

Begründung

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 20. 5. 80
Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

Giebel

1. Rechtsgrundlagen

- 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 i. d. F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497).

2. Gültige Fassung des Bebauungsplanes

Die Bebauungspläne Nr. 24 und Nr. 27 sollen im Rahmen der 1. Änderung zusammengefaßt werden. Die beiden Einzelpläne sind am 07.04.1970 bzw. am 17.04.1972 von der Bezirksregierung genehmigt worden. Mit den Bekanntmachungen vom 30.04.1970 bzw. vom 02.06.1972 sind die Bebauungspläne gemäß Hauptsatzung der Stadt Brake (Unterweser) in Kraft getreten. Alle zwischenzeitlich angefangenen Änderungsverfahren sind bis dato nicht zum Abschluß gebracht worden. Sie fließen aber in die 1. Änderung mit ein, so daß der Bebauungsplan die neue Ordnungsziffer 24/27 erhält.

3. Geltungsbereich

Die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes decken sich mit denen der 1. Änderung und sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Sie werden wie folgt beschrieben:

Im Norden: Nordseite der Flurstücke 197/2, 197/3, 197/4, 197/17 und 197/18, Flur 5, Gemarkung Hammelwarden

im Süden: Südseite der Flurstücke 207/55, 207/24, 207/26, 207/27, 207/28, 207/29, 207/30, 207/35 und 207/34, Flur 5, Gemarkung Hammelwarden

im Westen: Ostseite des Middeweges

im Osten: Westseite der Kirchenstraße.

4. Verfahrensablauf

- 4.1 14.12.1978 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) nach § 2 Abs. 1 BBauG.
- 4.2 08.03.1979 Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zu 4.1 in der Northwest-Zeitung und in der Kreiszeitung Wesermarsch.
- 4.3 09.03.1979 - Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 - 5 BBauG
22.03.1979 (mit Erörterungstermin am 15.03.1979).
- 4.4 26.04.1979 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über den Entwurf einschl. Begründung und über die öffentliche Auslegung des Entwurfs.
- 4.5 28.04.1979 Ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung des Planentwurfs nach § 2 a Abs. 6 BBauG.
- 4.6 07.05.1979 Schreiben an die Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG und § 2 a Abs. 6 BBauG (mit Termin 11.06.1979 zur Abgabe einer Stellungnahme).
- 4.7 10.05.1979 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschl.
11.06.1979 Begründung.
- 4.8 12.07.1979 Entscheidung des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken sowie Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung.

5. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommenen Teilbereiche berühren diese 1. Änderung nicht.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" ist in die 1. Änderung übernommen worden. In der Fortschreibung der vorbereitenden Bauleitplanung wurde die im Flächennutzungsplan vorgesehene Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" aufgehoben, da aufgrund der örtlichen Situation der Bedarf nicht mehr gerechtfertigt werden kann. Diese Fläche soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Im Rahmen der bereits eingeleiteten 1. Änderung zum Flächennutzungsplan ist diese Anpassung berücksichtigt worden.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes hat sowohl die Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG als auch die Trägerbeteiligung nach § 2 (5) BBauG erfahren. Aufgrund dessen sind keine Anregungen und Bedenken bezüglich der Umwandlung der o. a. Gemeinbedarfsfläche geltend gemacht worden. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan analog § 8 (2) BBauG entwickelt.

6. Ziele und Zwecke der 1. Änderung

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan hat das Ziel, eine Kontinuität im Planungsprozeß zu erreichen mit dem Zweck, eine geordnete, sinnvolle, städtebauliche Entwicklung betreiben zu können. Ferner resultiert die Zusammenlegung der Bebauungspläne Nr. 24 und Nr. 27 aus den in beiden Fällen niemals abgeschlossenen Änderungsverfahren und aus dem räumlichen Zusammenhang der Pläne, so daß es sinnvoll ist, beide Pläne in einem neuen Verfahrensgang zum Abschluß zu bringen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 24/27 schafft die rechtmäßige Voraussetzung zur Realisierung von Teilbereichen der vorbereitenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung der städtischen Entwicklung und den Anforderungen des Immissionsschutzes.

8. Inhalt der 1. Änderung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Nach dem Flächennutzungsplan und dem allgemeinen Charakter der im Planbereich vorhandenen Bebauung ist einheitlich für das gesamte Plangebiet ein "allgemeines Wohngebiet" vorgesehen. Die bisherige Ausweisung als "reines Wohngebiet" und als "Kleinsiedlungsgebiet" wird somit entsprechend der Flächennutzungsplanausweisung geändert. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind für das festgelegte "WA-Gebiet" nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Änderung wird begründet mit den tatsächlichen Verhältnissen der vorhandenen Bebauung und der Abwägung aufgrund des Immissionsschutzgesetzes, so daß infolge der Frequentierung der Kirchenstraße, wonach ein Schallpegel von ca. 55 dB(A) zu erwarten ist, eine Ausweisung als "WA-Gebiet" gerechtfertigt ist. Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung des Schallpegels sind somit entbehrlich.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich eine durchschnittliche GFZ von 0,4 vor.

Im Bereich des Flurstückes 197/27 erfolgt eine Herabsetzung der GFZ von 1,1 bei viergeschossiger auf eine GFZ von 0,6 bei zweigeschossiger Bebauung.

Auf den Flurstücken 207/9, 207/10 und 206/20 wird die dreigeschossige Bebauung um ein Geschöß reduziert, so daß die ehemals vorgesehene GFZ von 1,0 auf 0,6 reduziert wird.

Heraufgesetzt werden die GRZ und die GFZ im Bereich südlich der Gorch-Fock-Straße. Die Heraufsetzung erfolgt von 0,2 bzw. 0,3 auf 0,4 bzw. 0,6. Nördlich der Gorch-Fock-Straße werden die GRZ und die GFZ von 0,3 bzw. 0,3 auf 0,4 bzw. 0,4 angehoben.

Diese Änderung der Nutzungsintensität ergibt sich aus der Änderung der Nutzungsart bzw. in Anlehnung an die umliegende vorhandene Bebauung, wobei eine Verdichtung entlang der Kirchenstraße vorgesehen ist.

Diese Werte bedeuten Höchstwerte und liegen mit Rücksicht auf die Notwendigkeit der Anpassung an die im Planbereich vorhandene und die nachbarschaftliche Bebauung unter den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung.

8.3 Baugrenzen, Baulinien

Gegenüber den genehmigten Bebauungsplänen sieht die 1. Änderung eine parzellenübergreifende Darstellung der Bauteppiche vor, so daß in Anlehnung an die Möglichkeiten des Bauordnungsrechts eine sinnvollere Ausnutzung der einzelnen Flurstücke erfolgen kann.

Auf die Festsetzung von Baulinien ist in der 1. Änderung verzichtet worden, da hierfür in dem aufgelockerten Bebauungsgebiet keine Notwendigkeit besteht.

8.4 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Die ehemals auf dem Flurstück 197/2 vorgesehene Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" entfällt, da die vorhandenen Kapazitäten der in der Stadt Brake vorhandenen Kindergärten z. Z. nicht voll ausgelastet sind und aufgrund des zu erwartenden Geburtenrückgangs bei Stagnation der Einwohnerzahl nicht damit gerechnet werden kann, daß weiterer Bedarf in dieser Hinsicht angemeldet wird. Von daher wurde die Gemeinbedarfsfläche zum Zweck der Wohnbebauung überplant, so daß vier Bauplätze entstehen könnten.

Alle sonstigen baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in angemessener Entfernung vorhanden, so daß auf eine etwaige Ausweisung im Planbereich verzichtet werden konnte.

8.5 Verkehrsflächen

Der Planbereich ist erschlossen durch die Theodor-Storm-Straße, die Gorch-Fock-Straße, die Georg-von-der-Vring-Straße und die Emil-Pleitner-Straße (innere Erschließung). Die äußere Erschließung ist durch die Kirchenstraße gegeben.

Infolge der Verminderung der Nutzungsintensität sind im Bereich der Planstraße B zwei kurze Stichstraßen mit verkürztem Wendekreis vorgesehen. Sie sollen die Erschließung der Grundstücke sichern und nicht von Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden. Da zu erwarten ist, daß diese Parzellen mit Eigenheimen bebaut werden, können die im bisher gültigen Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplätze bzw. Garagen entfallen.

Sinngemäß gilt dies auch für die Garagen auf dem Flurstück 207/9, da infolge der Reduzierung der Geschosse und der Nutzungsintensität entsprechend weniger Wohneinheiten entstehen, so daß die bisher ausgewiesenen Stellplätze entsprechend vermindert werden können.

Die durch den Wegfall der Stellplätze disponiblen Flächen sollen der Wohnbebauung zugeführt werden, so daß der Bau-teppich entsprechend erweitert bzw. abgerundet wird.

8.6 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich übernommen wurden eine Trafo-Station und ein Pumpwerk. Die Trafo-Station befindet sich auf dem südlichen Teil des Flurstücks 207/34 und das Pumpwerk auf dem Flurstück 207/25.

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

Die Kosten für die restliche Erschließung betragen nach überschlägiger Ermittlung ca. 50 000,-- DM. Sie werden zu 90 % durch Erschließungsbeiträge gedeckt, so daß für die Stadt Brake (Unterweser) eine Belastung von 10 % = ca. 5 000,-- DM verbleibt.

Für die Erweiterung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden die Anlieger von den Trägern zu den Kosten herangezogen.

11. Ergebnis der Abwägung.

Da während der Auslegung keine Bedenken und Anregungen geltend gemacht wurden, braucht eine weitere Abwägung nicht vorgenommen zu werden.

Brake (Unterweser), 30. Juli 1979

Stadt Brake (Unterweser)
Der Stadtdirektor

I.V.

Weiers
Stadtkämmerer

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 08. Okt. 1979

Bez. - Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

Hat vorgelegen

Oldenburg, den
Bez. - Reg. Weser-Ems

Im Auftrage