

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Brake (Unterweser) gemäß § 13 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 zuletzt geändert am 08.04.1994 (BGBl. I S. 766), sowie § 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmengesetz

1. Anlaß, Zweck und Ziel der Planung

Der mit Datum vom 28.03.1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 32 soll im nord-östlichen Teil geändert werden. Zielsetzung dieser 1. vereinfachten Änderung ist es, das als Spielplatz ausgewiesene Flurstück 237/11 an der Gustav-Heinemann-Straße einer Wohnbebauung zuzuführen. Grund dieser Änderung ist die große Nachfrage Wohnungssuchender im Stadtgebiet (dringender Wohnbedarf gemäß § 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch - BauGB-Maßnahmen G - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993) (Nachweis siehe Anlage dieser Begründung). Der Verzicht auf den Spielplatz ergibt sich aus einer Ermittlung der Spielplatzbedarfsflächen für den Bebauungsplan Nr. 32 und den angrenzenden Bebauungsplangebieten. Etwas nördlicher von hier ist an der Gustav-Heinemann-Straße/Ecke Hölderlinstraße ein Spielplatz von 2 500 m² Größe im Zuge der Ausführung des Bebauungsplanes Nr. 46 entstanden. Dieser Spielplatz deckt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 mit ab und liegt im 400 m Radius-Bereich (siehe Anlage dieser Begründung).

2. Inhalt der geänderten Festsetzungen im einzelnen

Folgende Punkte werden gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan geändert:

- a) Bisher festgesetzte Nutzung für das o. g. Flurstück von Spielplatz in WA Gebiet umzuwandeln.
- b) Das Maß der baulichen Nutzung wird so gewählt, daß sich die künftige Bebauung in die bereits vorhandene Bebauung einfügt.
- c) Gegenüber der genehmigten Fassung vom 28.03.1977 werden folgende textliche Festsetzungen in die Planänderung aufgenommen:
 1. Zulässigkeit von Garagen und Nebengebäude
 2. Versiegelung der nicht überbauten Fläche
 3. Pflanzgebote

3. Auswirkung auf Natur und Landschaft

3.1 Vorbemerkung

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 Baugesetzbuch sind bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz werden die Vorschriften über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über Festsetzungen im Bebauungsplan wirksam.

Der z. Z. in Bearbeitung befindliche Landschaftsplan der Stadt Brake läßt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Aussagen zum Änderungsbereich zu.

3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereichs im Südwesten der Stadt Brake. Der Bereich wird abgegrenzt

- nach Norden durch einen Graben mit Bongossi-Einfassung und anschließendem Wohnbaugrundstück mit Ziergarten
- nach Osten durch einen mit Schilf und Sumpf-Schachtelhalmen bewachsenem Graben mit dahinterliegendem Weg (Middeweg)
- nach Süden durch Wohnbaugrundstücke mit naturfern gestalteten Ziergärten
- nach Westen durch die Gustav-Heinemann-Straße.

Der Änderungsbereich selbst wird durch einen zentralen Offenbodenbereich (Sandfläche) mit Sukzessionsvegetation (Süßgräser, Ackerschachtelhalm, Krötenbinse) und ein randlich angelegtes Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (Mehlbeere, Hartriegel, Kastanie, Spiere, Weide) geprägt. Vier Eschen mit Stammdurchmesser von 0,10 - 0,2 m 'umrahmen' das Zentrum der Freifläche. Die östliche Randbepflanzung ist auf einen ca. 0,5 m hohen Wall angelegt worden.

Die ökologische Wertigkeit wie auch das Landschaftsbild werden von der isolierten, kleinräumigen Lage innerhalb des Siedlungsbereichs (angrenzende Verkehrsflächen und intensiv genutzte Hausgärten) und die hohe Nutzungsintensität (Kinderspielbereich, Hundenauslauf) bestimmt. Die Fläche ist von der Gustav-Heinemann-Straße her einsehbar.

3.3 Eingriffsbeschreibung

Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung können maximal ca. 290 m² Fläche neu versiegelt werden. Damit wird eine bisher verbliebene Freifläche innerhalb des Siedlungsbereichs überplant.

In der Praxis ist von einem Erfahrungswert in Höhe von ca. 70 % der maximalen Ausnutzung der GRZ auszugehen, so daß voraussichtlich ca. 200 m² versiegelt werden.

3.4 Eingriffsregelung

Gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes orientieren sich die landschaftspflegerischen Maßnahmen dabei an folgenden Prioritäten:

- a) Vermeidung / Minimierung
- b) Ausgleich
- c) Ersatz

Dem Grundsatz der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen gemäß § 8 NNatG wird durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- Die Ausweisung von Wohnbauland erfolgt durch Verdichtung einer innerhalb eines Wohngebietes ausgewiesenen Freifläche (Spielplatz nach § 9 (1) BauGB),
- eine zusätzliche Erschließung ist nicht notwendig,
- die die zentrale Freifläche umrahmenden Eschen werden als zu erhalten festgesetzt,
- zur Verringerung der Bodenversiegelung sind die nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO befestigten Flächen zu 25 % mit wassergebundenem Material oder wasserdurchlässigem Belag, z. B. Rasengittersteinen, auszuführen.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 ermöglichten Baumaßnahme werden pro angefangene 100 m² versiegelte Fläche die Anlage von 50 m² freiwachsender Strauchhecke als zusammenhängende Anpflanzung mit standortgemäßen, einheimischen Laubgehölzen - möglichst an den grabenzugewandten Grundstücksseiten - festgesetzt.

5. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Kosten zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen nicht, da dieses Teilstück voll erschlossen ist.

6. Ergebnis der Stellungnahmen

Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Eigentümer und Träger öffentlicher Belange haben zur Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken vorgebracht.

Diese Begründung bezieht sich auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Sie ersetzt nicht die Begründung vom 04.10.1985 zum genehmigten Bebauungsplan.

7. Verfahrensablauf zur Planänderung

15.09.1994 und 02.02.1995	Beschluß des Verwaltungsausschusses der Stadt Brake (Utw.), den Bebauungsplan zu ändern
03.02.1995	Veröffentlichung des Beschlusses in der hiesigen Tagespresse
13.03.1995 bis 30.03.1995	Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange
15.06.1995	Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung
04.08.1995	a) Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt
15.08.1995	b) Veröffentlichung in der hiesigen Tagespresse

Brake (Unterweser), den 16. August 1995

Stadt Brake (Unterweser)

I. V.

 Meier
 Stadtoberamtsrat

Ermittlung der Spielplatzbedarfsflächen (überschlägig) der Bebauungspläne
Nr. 23, 24/27, 32, 43, 45 u. 46 (s. anl. Lageplan)

B-Plan Nr. 23:
 anrechenbare Fläche = 14 250 m²
 erforderliche Spielplatzfläche = 14 250 m² x 0,02 = 285 m²
 =====

B-Plan Nr. 24/27:
 anrechenbare Fläche = 29 980 m²
 erforderliche Spielplatzfläche = 29 980 m² x 0,02 = 600 m²
 =====

B-Plan Nr. 32:
 anrechenbare Fläche = 23 595 m²
 erforderliche Spielplatzfläche = 23 595 m² x 0,02 = 472 m²
 =====

B-Plan Nr. 43:
 anrechenbare Fläche = 15 200 m²
 erforderliche Spielplatzfläche = 15 200 m² x 0,02 = 304 m²
 =====

B-Plan Nr. 46:
 anrechenbare Fläche = 26 310 m²
 erforderliche Spielplatzfläche = 26 310 m² x 0,02 = 530 m²
 =====

B-Plan Nr. 45:
 anrechenbare Fläche = 35 416 m²
 erforderliche Spielplatzfläche = 35 416 m² x 0,02 = 710 m²
 =====

= erforderliche Spielplatzfläche gesamt (netto) = 3 000 m²
 =====
 (brutto) = 4 000 m²
 =====

vorhandene Spielplätze (brutto):

B-Plan 23 rd. 750 m²
 B-Plan 32 = 650 m²
 B-Plan 46 (2500+1500) = 4 000 m²
 B-Plan 45 = 1 350 m²
 rd. 6 750 m²
 =====

Brake (Unterweser), im Februar 1994

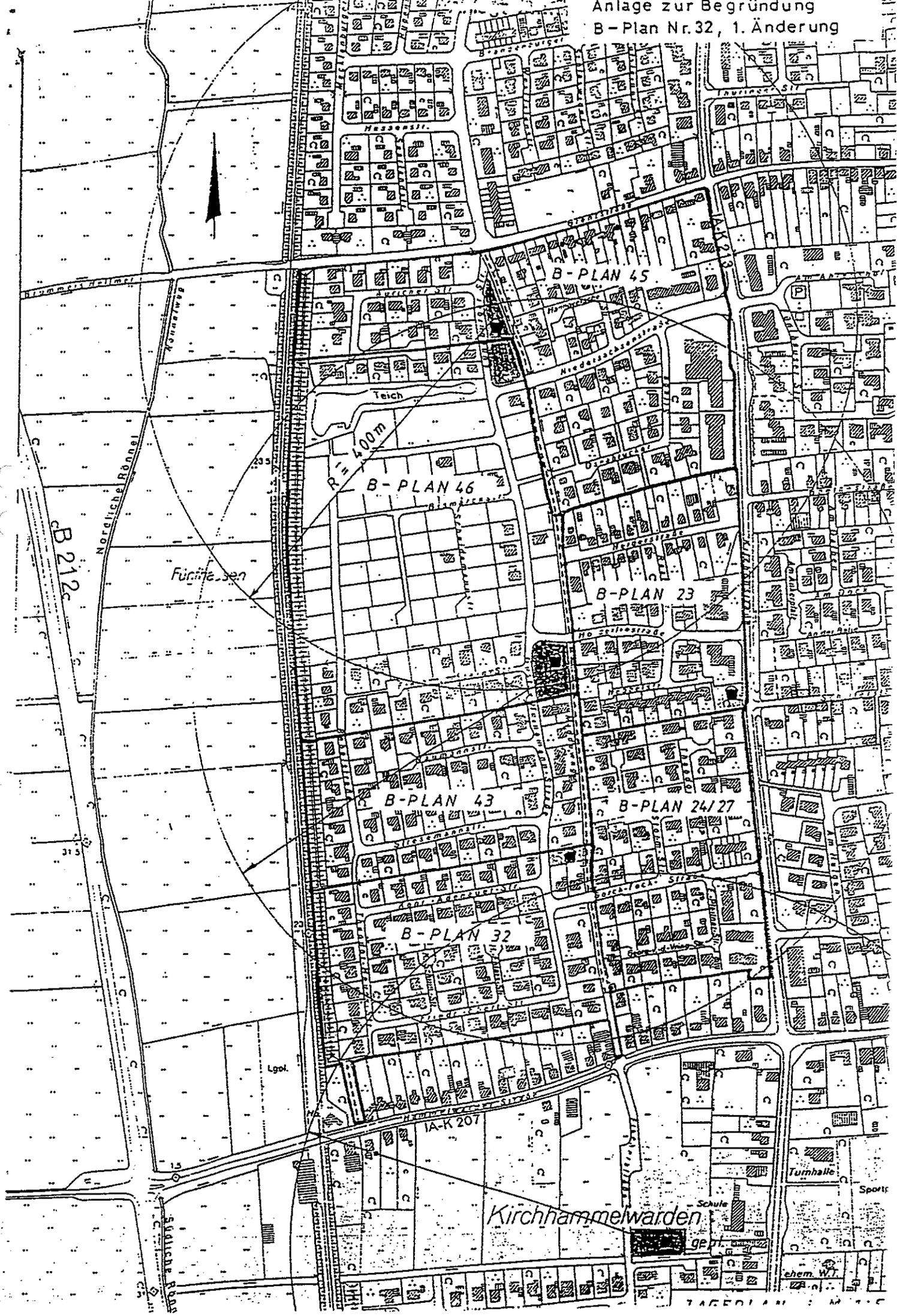
aufgestellt

Brunns
 Brunns

gesehen

Severiens
 Severiens

Anlage zur Begründung
B-Plan Nr. 32, 1. Änderung



Verfahrensstadium: 1. Änderung

Anlage zur Begründung zur
1. Änderung des B-Planes 32

197/31

207/2

197/30

Middeweg

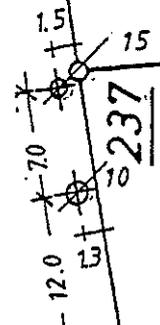
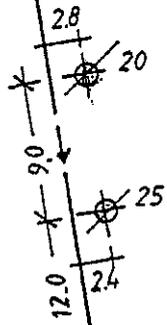
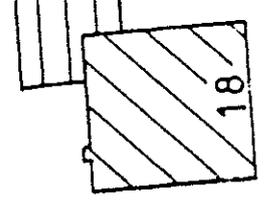
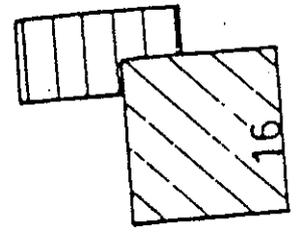
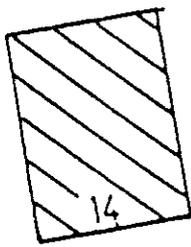
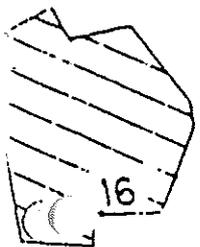
238/14

238/15

237/11

237/24

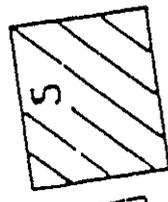
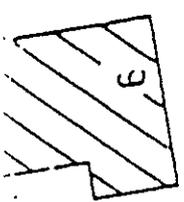
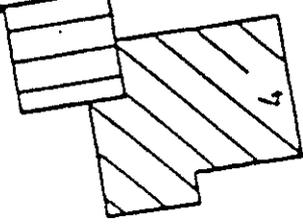
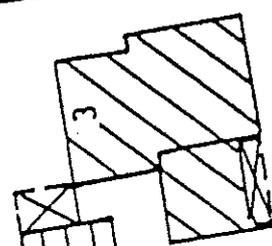
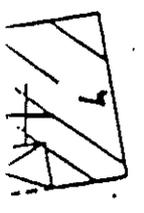
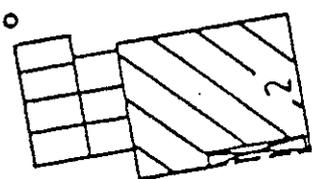
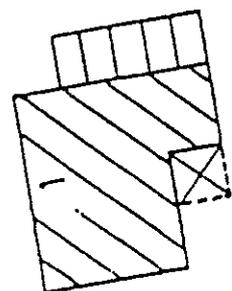
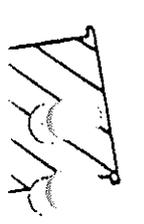
Eschen



ße

Gustav - Heinemann - Straße

237/13



straße

238/16

238/17

237/10

238/18

238/19

237/9

AUFMASS DER VORH.
ESCHEN IM B-PLAN 32

M. 1 : 500

