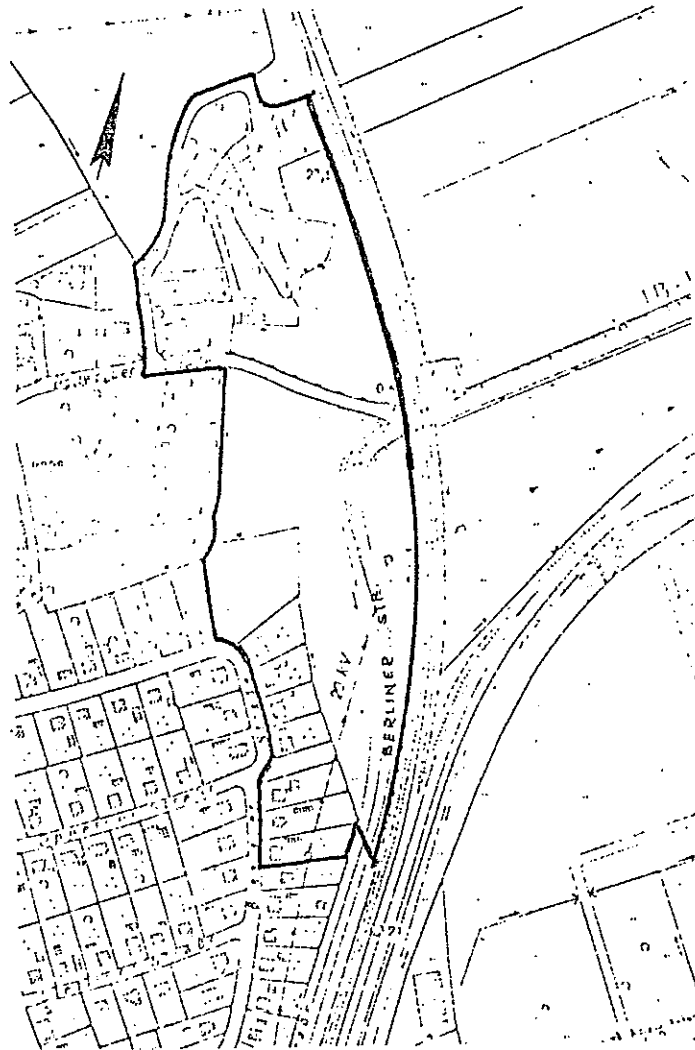


Stadt Brake

(Unterweser)



BEBAUUNGSPLAN NR. 40

BEREICH BRESLAUER-STR., BERLINER-STR., BOITWARDER-STR.
und PERSIEN.

Begründung zum
Bebauungsplan

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 13. 3. 20
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage
Sube

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. Geltungsbereich

Die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Sie werden wie folgt beschrieben:

Im Norden: Nordseite des Weges Persien

im Westen: Ostseite der Breslauer Straße und Ostseite der Flurstücke 151/10, 35/2, 23/7 der Flur 12, Gemarkung Brake

im Süden: Südseite des Flurstücks 151/35 der Flur 12, Gemarkung Brake

im Osten: Westseite der Bahnlinie Hude-Blexen.

3. Verfahrensablauf

- 3.1 20.07.1978 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) nach § 2 Abs. 1 BBauG (Aufstellungsbeschluß).
- 3.2 17.08.1978 Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses
18.08.1978 zu 3.1 in der Nordwest-Zeitung und in der Kreiszeitung Wesermarsch.
- 3.3 17.08.1978 - Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 - 5 BBauG
30.08.1978 (mit Erörterungsgespräch am 24.08.1978).
- 3.4 16.02.1979 Schreiben an die Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG (mit Termin 19.03.1979 zur Abgabe einer Stellungnahme).

- 3.5 17.07.1979 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über den Entwurf einschließlich Begründung und über die öffentliche Auslegung des Entwurfs.
- 3.6 23.07.1979 Ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung des Planentwurfs nach § 2 a Abs. 6 Satz 2 BBauG.
- 3.7 03.08.1979 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschl. Begründung.
03.09.1979
- 3.8 22.11.1979 Entscheidung des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung.

4. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Bebauungsplan 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 diesen Bebauungsplan nicht.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzungen als "allgemeines Wohngebiet", "Dorfgebiet" und "Grünfläche" sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

§ 8 Abs. 2 BBauG ist somit uneingeschränkt erfüllt.

5. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Der größte Teil des Plangebietes ist bei offener Bauweise eingeschossig bebaut.

Die vorhandenen Häuser im "allgemeinen Wohngebiet" dienen ausschließlich dem Wohnen, während im "Dorfgebiet" vereinzelt landwirtschaftlicher Nebenerwerb betrieben wird.

Teile des Plangebietes im Norden der Breslauer Straße und südlich des Weges Persien sind noch unbeplant, sollen aber der Bebauung zugeführt werden. Den größten Teil des Bebauungsplanes nimmt jedoch die Grünfläche, die als Weideland genutzt wird, ein. Das Weideland steht in direktem räumlichem Zusammenhang zu den sich im Planbereich oder direkt daran angrenzenden Hofstellen.

Der bebaute Teil des Plangebietes ist stichstraßenartig durch den Weg Persien und die Breslauer Straße erschlossen, wobei die Breslauer Straße voll und der Weg Persien zum Teil ausgebaut sind.

6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat das Ziel, für das Plangebiet die Bebauung sowie die Erschließung zu sichern. Er konkretisiert die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und garantiert damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Um die Wohngebäude vor Immissionen der Bahn und des östlich davon gelegenen "eingeschränkten Gewerbegebietes" zu schützen, wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern für das gesamte Plangebiet vorgesehen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke

Die Tiefe der Bauteppiche lehnt sich an die vorhandene Bebauung an und überdeckt unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungsintensität weitestgehend die tatsächliche Bausubstanz.

Die Erschließung durch die Planstraßen A und B erfolgt nach dem Stand der Bebauung.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Nach dem Charakter der im Planbereich vorhandenen Bebauung ist für das Plangebiet ein "allgemeines Wohngebiet" in Fortsetzung des westlich der Breslauer Straße gelegenen "allgemeinen Wohngebietes" vorgesehen, während nördlich der Boitwarder Straße eine "Dorfgebietsausweisung" gewählt wurde.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich eine durchschnittliche GFZ von 0,3 vor. Dies gilt sowohl für das "Dorfgebiet" als auch für das "allgemeine Wohngebiet".

Unter Zugrundelegung dieses Wertes sieht der Bebauungsplan eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,3 vor. 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 Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien

Für den gesamten Planbereich ist die "offene Bauweise" festgesetzt worden, welches der vorhandenen Bebauung entspricht. Größe und Lage der Grundstücke rechtfertigen diese Bauweise.

Das gesamte Plangebiet ist weitestgehend bebaut, wobei lediglich auf einer Freifläche im Bereich der Breslauer Straße drei Gebäude errichtet werden könnten, die die Bebauung entlang der Breslauer Straße abschließen. Im nördlichen Planbereich befinden sich einige landwirtschaftliche Hofstellen, die Familienbetriebe sind und zum Zwecke des Nebenerwerbs genutzt werden. Um für die Bereiche eine gewisse Eigenentwicklung zu gewährleisten, bzw. um die Bebauung abzuschließen, wurde der Bauteppich in Anlehnung an der schon vorhandenen Bausubstanz dimensioniert.

Mit der gewählten parzellenübergreifenden Darstellung der Bauteppiche werden Bebauungsmöglichkeiten im Hinblick auf den Vollzug nach dem Bauordnungsrecht ausgeschöpft.

Auf eine Festsetzung von Baulinien ist verzichtet worden.

8.4 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.

In Bezug auf den Gemeinbedarf sind die ausgewiesenen Baugebiete auf das südwestliche Stadtgebiet hin orientiert.

Grundschule, Spiel-Bolzplatz sowie eine Spielwiese sind in ca. 400 m Entfernung angesiedelt und direkt über die Breslauer Straße zu erreichen (s. F-Plan).

8.5 Verkehrsfläche

Der Planbereich wird erschlossen durch den Weg Persien, die Berliner Straße, die Boitwarder Straße (innere Erschließung) und die Breslauer Straße (äußere Erschließung).

Die Breslauer Straße, die Berliner Straße und die Boitwarder Straße sind ausgebaut und verfügen über Fahrbahnbreiten von 5,00 m, 6,50 m und 5,30 m, wobei lediglich die Breslauer Straße über einen Gehweg aufweist. Eine Veränderung dieser Ausbaueverhältnisse ist nur im Bereich der Boitwarder Straße durch Schaffung eines Gehweges geplant. Die Berliner Straße gilt als Verkehrsweg, für welchen ein Fußweg nicht sinnvoll ist.

Der Weg Persien ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und an der Südseite mit einer Gehwegbreite von 1,50 m auszubauen. Die Planstraße A hat den Charakter einer Wohnstraße. Sie dient lediglich für die Erschließung der drei neu zu erstellenden Gebäude und soll mit einer Gesamtbreite von 5,50 m erstellt werden. Um die Möglichkeit einer fußläufigen Verbindung Breslauer Straße/Berliner Straße offen zu halten, ist an der Südseite ein 1,50 m breiter Verkehrsgrünstreifen vorgesehen.

Die verkürzten Wendeanlagen der Planstraße A und des östlichen Stückes des Weges Persien sollen von den Fahrzeugen der Müllabfuhr nicht befahren werden. Mit der im Plan ausgewiesenen Dimensionierung der Wendeanlagen werden städtebaulich unerwünscht große Asphaltflächen vermieden. Ferner stehen so Grundstückspreis und Erschließungskosten in einem angemessenen Verhältnis.

Die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Boitwarder Straße und des Weges Persien sowie Breslauer Straße und Berliner Straße weisen Schenkellängen von 22 m und 52 m auf. Diese Bemessungen der Schenkellängen ergeben sich aus den zu erwartenden Geschwindigkeiten unter Berücksichtigung der Einmündung auf eine Kreisstraße.

8.6 Denkmalpflegerische Darstellungen und Festsetzungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten bei den im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen bzw. Realisierungen vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig.

8.7 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Aufgrund des Immissionsschutzgesetzes und des Bundesbaugesetzes sind für das gesamte Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, um den Anforderungen nach gesunden Wohnverhältnissen Rechnung zu tragen.

Der passive Schallschutz wurde gewählt, weil die Bebauung weitestgehend abgeschlossen ist. Lediglich im Bereich der Breslauer Straße - "WA-Gebiet" - ist eine Auffüllung mit drei Wohngebäuden vorgesehen. Für das "Dorfgebiet" sind hauptsächlich Gebäude zu erwarten, die als Stallungen genutzt werden. Unter Berücksichtigung dieser Fakten erscheint ein aktiver Lärmschutz in Form von Wand oder Wall für nicht angebracht, zumal eventuelle Emissionen von dem östlich der Bahn gelegenen "Gewerbegebiet" auch dadurch nicht wirksam abgeschirmt werden können und Weideland in unmittelbarer Nähe zu den Hofstellen abgängig wäre.

Der Bebauungsplan sieht einen passiven Lärmschutz vor, der sowohl Staub- als auch Lärmbelastigungen Rechnung tragen soll. Zur Lärminderung wurden Schallschutzfenster vorgesehen. Die Schallschutzfenster sollen für das MD-Gebiet eine Verminderung von mind. 13 dB(A) und für das WA-Gebiet eine Reduzierung von mind. 18 dB(A) erbringen. Diese Werte ergeben sich infolge der Gebietsausweisung und den Immissionswerten der Bahn. Sie betragen nach Auskunft der Bahn tags 65 dB(A) und nachts 63 dB(A).

Um Staubbelastigungen zu reduzieren und eine visuelle Abschirmung zu gewährleisten, ist zwischen Berliner Straße und Bundesbahn eine Grünanlage vorgesehen, die mit großkronigen Bäumen und dichten Büschen bepflanzt werden soll. Nördlich der Boitwarder Straße soll eine entsprechende Abschirmung östlich der Bahnlinie vorgesehen werden, sobald diese Fläche (s. F-Plan) als Gewerbefläche beplant wird.

Im übrigen hat der vorbereitende Bauleitplan eine Abstufung der Gewerbeflächen vorgesehen, so daß eine klare Trennung unterschiedlicher Nutzungen erreicht wird, die das Nebeneinander verschiedener Nutzungen zuläßt.

9. Versorgung, Entsorgung

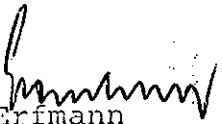
Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Die Entwässerung wird sichergestellt durch Anschluß an die städtische Kanalisation (Trennkanalisation) sowie Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter, die Versorgung mit Strom durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

10. Kosten der Finanzierung

Von den erschließungsbeitragsfähigen Kosten, die ca. 243 000,-- DM betragen, werden 90 % durch Anliegerbeiträge gedeckt = ca. 218.700,-- DM. Der mit 10 % veranschlagte Anteil für die Stadt Brake (Unterweser) beträgt ca. 24.300,-- DM. Die übrigen Erschließungskosten betragen für den Schmutzwasserkanal ca. 17 000,-- DM und der halbe Anteil des Regenwasserkanals ca. 6 000,-- DM, so daß die Gesamtkosten für die Stadt Brake (Unterweser) ca. 47.300,-- DM betragen.

Brake (Unterweser), 02. Januar 1980

Stadt Brake (Unterweser)


Erismann
Stadtdirektor

