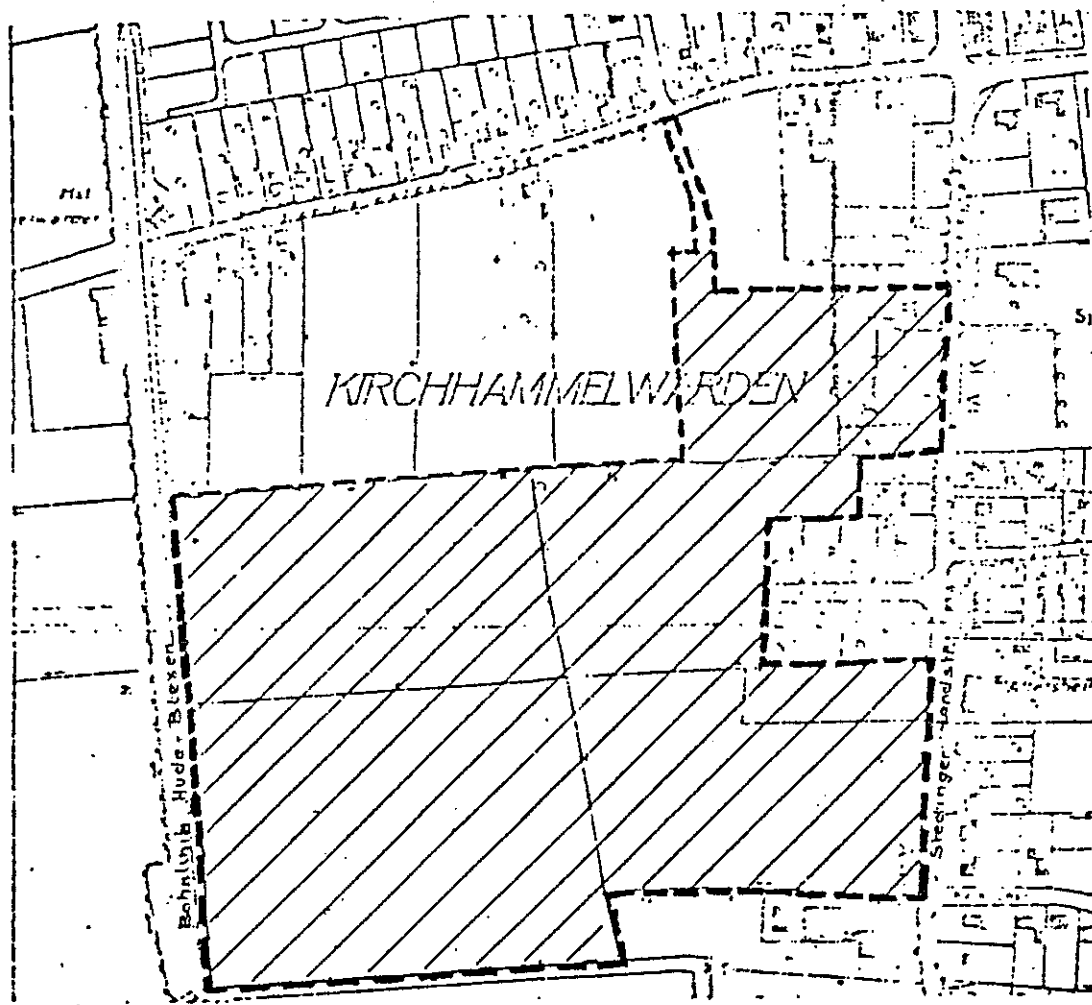


STADT BRAKE (UNTERWESER)



BEBAUUNGSPLAN Nr. 44

Bereich Bahnlinie Hude-Blexen, Stedinger Landstraße

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44

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 und sind wie folgt beschrieben:

Im Norden: Nördliche Grenzen der Flurstücke 50/2, 70/15 und je ein Teil der Flurstücke 60/3 und 61/2 sowie die nördliche Grenze des Flurstückes 505/69 der Flur 6, Gemarkung Hammelwarden;

im Westen: Bahnlinie Hude - Blexen sowie Teile des Flurstückes 60/3 der Flur 6, Gemarkung Hammelwarden;

im Süden: südliche Grenzen der Flurstücke 51/3 und 71/1 der Flur 6, Gemarkung Hammelwarden;

im Osten: östliche Grenzen der Flurstücke 505/69, 506/69, 397/69, 70/16, 71/2 und 71/1 der Flur 6, Gemarkung Hammelwarden.

3. Verfahrensablauf

- 3.1 26.10.1978 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) nach § 2 Abs. 1 BBauG (Aufstellungsbeschluß).
- 3.2 08.03.1979 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

- 3.3 09.03.1979 - Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs.
22.03.1979 2 - 5 BBauG;
15.03.1979 Erörterungsgespräch.
- 3.4 31.08.1979 - Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach
15.10.1979 § 2 Abs. 5 BBauG (Anschreiben vom 30.08.1979).
- 3.5 13.12.1979 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser)
über den Entwurf einschließlich Begründung so-
wie über die öffentliche Auslegung des Entwurfs.
- 3.6 21.12.1979 + Ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung
22.12.1979 des Planentwurfs nach § 2 a Abs. 6 BBauG.
- 3.7 07.01.1980 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfs ein-
07.02.1980 schließlich Begründung.
- 3.8 25.09.1980 Entscheidung des Rates der Stadt Brake (Unter-
weser) über die während der öffentlichen Ausle-
gung eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie
Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden
Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem am 02.08.1978 durch die Bezirks-
regierung Weser-Ems genehmigten und am 11.08.1978 in Kraft ge-
tretenen Flächennutzungsplan und der 2. Änderung Nr. 8 entwickelt
worden. Nach erfolgter öffentlicher Auslegung lagen keine wesent-
lichen Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung Nr. 8 des Flächen-
nutzungsplanes vor. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung
neben Flächen für einen Kindergarten, Kinderspielplatz und Flächen
für eine Erweiterung der Schule sowie der Feuerwehr als "allge-
meines Wohngebiet" ist im Bebauungsplan übernommen worden, so daß
§ 1 Abs. 4 und § 8 Abs. 2 BBauG erfüllt sind.

5. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Zur Zeit ist das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzfläche. Der
Flächennutzungsplan sieht als zukünftige Nutzung ein allgemeines
Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschosflächenzahl (GFZ)
von 0,4 vor.

Nördlich des Plangebietes bis zur Hammelwarder Straße befindet
sich eine noch nicht ausgewiesene Fläche, zur Zeit ebenfalls
überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Hude - Blexen. Östlich außerhalb des Plangebietes schließt eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise an. Östlich der Stedinger Landstraße in unmittelbarer räumlicher Nähe zu der geplanten Ausweitung von Flächen für Altenwohnungen ist ein Altersheim vorhanden. Außerdem sind hier Spielflächen, insbesondere ein Bolzplatz, sowie ein Sportplatz mit Turnhalle vorhanden.

Im Nordosten des Plangebietes sind Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Feuerwehr) vorhanden. Im Anschluß hieran sollen Flächen für einen Kindergarten sowie Kinderspielplatz vorgesehen werden. Südlich des Plangebietes schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Grundversorgungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe im Bereich der Hammelwarder Straße vorhanden.

Als Anschlußpunkt an das städtische Straßennetz ist die Friedrichstraße zu werten, die eine Verbindung des Plangebietes zur Stedinger Landstraße herstellt. Eine Verbindung des Plangebietes an die Hammelwarder Straße soll über die Planstraße A in Höhe des Middeweges erfolgen.

6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Bebauung vorwiegend für Eigenheime sowie die Erschließung für das Plangebiet (allgemeines Wohngebiet) zu sichern. Des weiteren soll die Durchlässigkeit zur freien Landschaft als auch die Anschlußmöglichkeit der Erschließung der angrenzenden Flächen sowie zu dem Fußweg entlang der Bahn gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan stellt eine Konkretisierung der Ausführungen des Flächennutzungsplanes dar und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Um das Wohngebiet vor Immissionen der Bundesbahn zu schützen, wird als Schallschutzmaßnahme ein Erdwall mit Anpflanzungen vorgesehen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend als "allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) ausgewiesen. Im Bereich der Stedinger Landstraße gegenüber dem städtischen Altenheim sind aufgrund der Nutzungsausweisung Altenwohnungen möglich.

Außerdem sind Flächen für den Gemeinbedarf sowie eine Grünfläche - Kinderspielplatz - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG ausgewiesen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 5 BauNVO sind nicht zugelassen. Nebenanlagen sind nur im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Vorgabe des Flächennutzungsplanes wird durch eine differenzierte Ausweisung der Geschößflächenzahl von 0,3 bis 0,6 Rechnung getragen. Die Ausweisung im östlichen Teilbereich des Plangebietes sieht eine intensivere Ausnutzung, im übrigen Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung vor.

7.3 Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien

Für den gesamten Planbereich ist die "offene Bauweise" festgesetzt worden. Die mögliche Größe und Lage der Grundstücke entsprechen dieser Bauweise.

Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksfläche ist so gewählt, daß die geplante städtebauliche Ordnung erreicht wird, andererseits ausreichend individuellen Planungsspielraum ermöglicht. Sie beträgt bei nord- und osterschlossenen Grundstücken in der Regel 18 m, bei süd- und westerschlossenen Grundstücken in der Regel 22 m und steht im Einklang mit der ausgewiesenen Nutzungsintensität. Die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan paßt sich den Möglichkeiten des Bauordnungsrechts an. Auf die Festsetzung von Baulinien ist verzichtet worden.

7.4 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet ist eine Erweiterungsfläche für die Feuerwehr ausgewiesen. Außerdem sind Flächen für einen Kindergarten sowie ein Kinderspielplatz im Anschluß an das Schulgebäude vorgesehen.

Alle übrigen notwendigen baulichen Anlagen des Gemeinbedarfs sind in angemessener Entfernung vorhanden, so daß auf eine Ausweisung im Planbereich verzichtet worden ist.

7.5 Verkehrsfläche

Das Plangebiet wird durch ein Ringsystem mit Stichstraßen erschlossen. Die Anbindung an das vorhandene städtische Verkehrsnetz erfolgt über die Friedrichstraße zur Stedinger Landstraße sowie über die Planstraße A zur Hammelwarder Straße in Höhe des Middeweges. Ein weiterer Anschlußpunkt der Erschließung zu der nördlich des Bebauungsplanes gelegenen Freifläche liegt weit westlich. Außerdem ist ein Anschlußpunkt der Erschließung zur südlich des Bebauungsplanes gelegenen Freifläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Für die Planstraße A, die den Anschluß zur Hammelwarder Straße bildet, ist eine Gesamtbreite von 9,50 m vorgesehen, bestehend aus zwei Fahrspuren, je 3,25 m Breite, sowie auf beiden Seiten der Fahrbahn je ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m.

Für den Erschließungsring des Plangebietes, der den Charakter einer Anliegerstraße erhält, ist eine Gesamtbreite von 8,50 m vorgesehen; an geeigneten Stellen wird die Profilbreite auf 6,30 m reduziert. Lange Geraden des Erschließungsringes werden durch diese Maßnahme bzw. durch eine entsprechende Gestaltung des Straßenraumes gebrochen und verhindern durch ein Wechseln der Breite des Straßenraumes eine zu hohe Fahrgeschwindigkeit im Plangebiet. Mit sinkender Geschwindigkeit wächst auch die Chance für eine unfallverhindernde Brems- und Ausweichreaktion.

Für die Stichstraßen sowie die Schleifenstraße des Plangebietes ist eine Breite von 5,50 m vorgesehen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, der Wohnumfeldsituation im Bereich dieses Bebauungsplanes eine erhöhte Bedeutung beizumessen.

Die Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer soll durch Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum gefördert werden, z. B. durch gezielte Ausweisung von Parkflächen, Anordnen von Baumscheiben, Verwendung unterschiedlichen Pflastermaterials.

Inwieweit die innere Erschließung in einer niveaugleichen Ausführung ausgebildet werden soll, bedarf im Rahmen der Ausbauplanung der endgültigen Entscheidung.

Notwendige Mindestmaße für den im Plangebiet bestehenden Verkehr werden durch die Gestaltung nicht beeinflusst. Das Maß von 4,50 m an der engsten Stelle soll nicht unterschritten werden, so daß der Begegnungsverkehr ungehindert bleibt.

Einen weiteren Beitrag zur Verbesserung der Aufenthaltsfunktion auf der Straße leisten die an den Eckpunkten des Erschließungssystems gelegenen Flächen mit Platzcharakter.

Einen besonderen Stellenwert nimmt der Platz im Nordosten des Plangebietes ein, der durch eine entsprechende Ausgestaltung einen möglichen Schleichverkehr von der Hammelwarder Straße zur Stedinger Landstraße verhindern soll.

Die Wendeanlagen an den Stichstraßen sind so dimensioniert, daß notwendige Wendevorgänge von Entsorgungsfahrzeugen etc. reibungslos stattfinden können. Die Durchmesser des Wendekreises innerhalb der Wendeanlagen ist entsprechend der RAST mit 18 m bemessen.

Die Bemessung der Sichtdreiecke an den Eckpunkten und an den Einmündungsbereichen des Erschließungssystems resultiert aus der Entwurfsgeschwindigkeit. Sie beträgt für V_{en} und V_{ej} 30 zu 30 km/h bzw. 30 zu 40 km/h, so daß sich Schenkellängen von 15 zu 20 bzw. 15 zu 27 m ergeben.

Die ausgewiesenen Flächen für den Fußgänger, Gehwege an dem Erschließungsring und den Verbindungsstraßen zum bestehenden städtischen Verkehrsnetz, Nutzungsüberlagerungen in den Wohnbereichsstraßen sowie separate Fußgängerwege stellen eine fußläufige Durchlässigkeit im Plangebiet sicher.

Stellplätze

Private Einstellplätze müssen nach § 47 BauNVO in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung gestellt werden, daß sie die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlage aufnehmen können.

Unter Annahme einer maximalen Verdichtung (ca. 165 WE und einem Stellplatzindex 1,3 für Wohngebiete) sind insgesamt 215 Stellplätze, davon mindestens 20 % (43 Stellplätze) im öffentlichen Straßenraum zu schaffen. Durch eine entsprechende Ausgestaltung des Straßenraumes sowie an den durch das Straßensystem entstehenden Plätzen besteht die Möglichkeit, ausreichend Stellplätze (ca. 90) in jeweils zumutbarer Entfernung anzuordnen. An den Wendeanlagen sind keine Stellplätze vorgesehen.

7.6 Sonstige Darstellungen

Um das Wohngebiet vor Immissionen zu schützen, ist entlang der Bahnlinie Hude - Blexen ein Lärmschutzwall vorgesehen. Der Lärmschutzwall ist mit einer Fußbreite von 17,50 m (Böschungswinkel 1 : 1,5) auszubilden. Die Höhe ist mit 4,50 m von der Schienenoberkante gemessen zu bemessen.

An den Verbandsgewässern II. Ordnung sind die ausgewiesenen Zonen in einer Breite von 10 m von Bepflanzungen freizuhalten, da sie als Räumstreifen für die Wasserwirtschaft genutzt werden.

8. Denkmalpflegerische Darstellung und Festsetzung

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

9. Versorgung/Entsorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Die Entwässerung wird durch den Anschluß an das städtische Kanalisationsnetz sowie Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter realisiert.

10. Kosten der Erschließung

Die der Stadt voraussichtlich entstehenden Kosten betragen nach überschlägiger Ermittlung für das Baugebiet 3.731.000,-- DM.

Die Straßenbaukosten werden durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen in Höhe von 90 % der umlagefähigen Kosten und die Kanalbaukosten durch Erhebung von laufenden Gebühren gedeckt.

Der Anteil der Stadt Brake (Unterweser) an den Straßenbaukosten beträgt 10 %.

Brake (Unterweser), 12. Nov. 1980



Stadt Brake (Unterweser)

Erfmann
Erfmann
Städtedirektor

Hat vorgelesen

Oldenburg, den 27. NOV. 1980...

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

W. M. ...