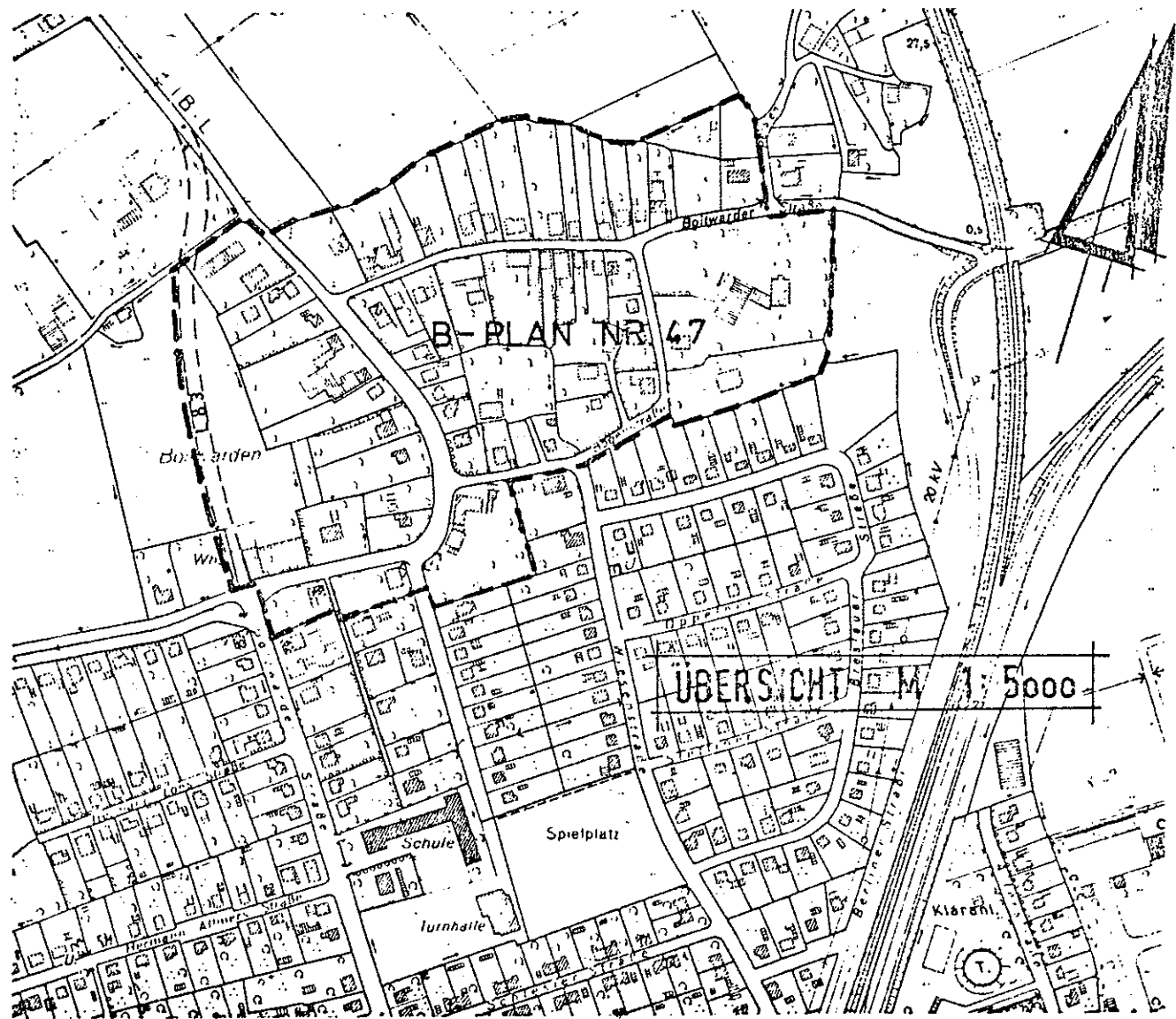


STADT BRAKE (UNTERWESER)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47 (Boitwarden)



1. Präambel
2. Geltungsbereich
3. Verfahrenablauf
4. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung
5. Ergebnis der Bestandsaufnahme
6. Anlaß und Ziel der Planung
7. Inhalt des Planes
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen
 - 7.2 Verkehrserschließung
 - 7.3 Infrastruktur
 - 7.4 Denkmalspflegerische Darstellungen und Festsetzungen
 - 7.5 Lärmschutz und sonstige Festsetzungen
8. Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

3. Präambel des Bebauungsplanes Nr. 47

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht i. d. F. vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch das 3. Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 24.03.1980 (Nds. GVBl. S. 69), hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) den Bebauungsplan Nr. 47 als Satzung beschlossen.

2. Geltungsbereich

Die Geltungsbereichsgrenzen des im Ortsteil Boitwarden geltenden Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Sie wird wie folgt beschrieben:

Im Westen: durch die neue Trasse L 63 und der Westgrenze des Flurstückes 179/128,

im Süden: durch die Südgrenze der Flurstücke 179/128, 193/140 und 180/122, Bogenstraße und Südgrenze der Flurstücke 35/3 und 35/4,

im Osten: durch die Ostgrenze der Flurstücke 180/122, 35/4 und 23/2 sowie Weg Persien,

im Norden: durch die Nordgrenze der Flur 12.

3. Verfahrensablauf

- | | | |
|-----|--------------------------|---|
| 3.1 | 18.12.80 | Beschluss des Rates der Stadt Brake (Unterweser) nach § 2 Abs. 1 BBauG (Aufstellungsbeschluss) |
| 3.2 | 13.03.81 | Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zu 3.1 in der Nordwest-Zeitung und in der Kreiszeitung Wesermarsch |
| 3.3 | 16.03.81 bis
09.04.81 | Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 - 5 BBauG |
| | 19.03.81 | Öffentliche Darlegung und Anhörung |

- | | | |
|-----|--------------------------|--|
| 3.4 | 27.04.81 | Schreiben an die Träger öffentlicher Be-
lange nach § 2 Abs. 5 BBauG |
| | 05.06.81 | Ablauf der Trägerbeteiligung. |
| 3.5 | 30.06.81 | Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unter-
weser) über den Entwurf einschl. Begründung
und über die öffentliche Auslegung des
Entwurfs |
| 3.6 | 24.08.81 | Ortsübliche Bekanntmachung über die Aus-
legung des Planentwurfs einschl. Be-
gründung |
| 3.7 | 01.09.81 bis
01.10.81 | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
einschl. Begründung |
| 3.8 | 24.03.82 | Entscheidung des Rates der Stadt Brake
(Unterweser) über die während der öffent-
lichen Auslegung eingegangenen Bedenken
und Anregungen sowie Beschluß des Bebau-
ungsplanes als Satzung |

4. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem am 02.08.1978 durch die Be-
zirksregierung Weser-Ems genehmigten und am 11.08.1978 in
Kraft getretenen Flächennutzungsplan einschließlich
der Änderungen, Stand 30.01.1981, entwickelt worden.
Die im Flächennutzungsplan und in der Flächennutzungsplan-
änderung ausgewiesenen Nutzungen sind entsprechend § 8
Abs. 2 BBauG in den Bebauungsplan übernommen worden.

5. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Die Größe des Gebietes beträgt ca. 12 ha.
Mit einigen Ausnahmen an der bisherigen L 83 weist das
Gebiet eine dörfliche Struktur mit überwiegender Wohn-
nutzung auf.

Charakteristisch ist die relativ lockere Bebauung mit sehr großen Gartenflächen und einem entsprechend großen Grünbestand.

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Einfamilienhausbebauung ist dominierend, wobei Alter der Bausubstanz als auch das äußere Erscheinungsbild unterschiedlich sind.

Im nordwestlichen Bereich stehen kleine, ältere Bauernhäuser, die zu Wohnzwecken genutzt werden und entscheidend das Gebiet prägen.

Die übrige Bebauung östlich der Golzwarder Straße paßt sich ebenso dem dörflichen Charakter an wie die, in den letzten 30 Jahren entstandenen, Einfamilienhäuser. Erst die neuzeitliche Entwicklung läuft Gefahr, das Ortsbild nachhaltig zu verändern.

Im Bereich der Golzwarder Straße befinden sich einige das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe und ein Speditionsbetrieb, der jedoch eine Belastung für das Wohnumfeld darstellt.

Die Golzwarder Straße ist als Landesstraße klassifiziert. Sie stellt als Haupterschließungsstraße die Verkehrsbeziehung zu den weiter im nördlichen Stadtbereich liegenden Siedlungen her und ist entsprechend mit KFZ-Verkehr belastet. Der Ausbau der L 83 für den Abschnitt nördlich des Süddieksweges steht bevor.

Die Boitwarder Straße, eingestuft als K 206, dient z. Z. noch als "Teilstück zum Hafengebiet". Die Verkehrsbedeutung wird abgemindert, wenn die im Norden geplante Hafenerschließungsstraße als Verbindung Hafen/L 89 realisiert ist.

6. Anlaß und Ziel der Planung

Die in den letzten Jahren entstandene Gefahr der Umstrukturierung dieses geschlossenen Siedlungsgebildes in Boitwarden in Verbindung mit weiterer Baulandnachfrage und einer damit verbundenen Verdichtung und die Verlegung der L 83 und dem daraus resultierenden Flächenzuschlag (bisher landwirtschaftlich genutzt), gaben den Anlaß, diesen Bereich städtebaulich zu beordnen.

Der Rat der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 06.03.80 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Flächennutzungsplan von 1978 in Verbindung mit der letzten Änderung weist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet, als Mischgebiet und als Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,3 aus. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere angemessene Verdichtung unter Wahrung der charakteristischen Siedlungsstruktur geschaffen werden und die Erschließung der Freiflächen entlang der geplanten L 83 für eine Bebauung ermöglichen.

Die Festsetzungen sollen die Gewähr dafür geben, daß im Planbereich eine kontinuierliche Entwicklung mit einem hohen Wohnwert sichergestellt wird.

7.

Inhalt des Planes

Die Gesamtfläche beträgt ca. 12 ha.

Die teilt sich auf in:

a: Flächen für Landwirtschaft	ca. 3.000 qm
b: Bauflächen	
- allgem. Wohngebiet	ca. 49.500 qm
- Mischgebiet	ca. 38.000 qm
- Dorfgebiet	ca. 17.000 qm
c: Verkehrsflächen	ca. 11.000 qm
d: Öffentliche Grünflächen	
- Spielplatz	ca. 650 qm
e: Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 850 qm
 G e s a m t	 ca. 120.000 qm =====

7.1

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die dominierende Nutzung der Bauflächen bleibt nach wie vor die Wohnfunktion. Der Flächennutzungsplan gibt dementsprechend die Vorgaben "Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet und Mischgebiet".

Die Festsetzung eines Teiles des Geltungsbereiches als Dorfgebiet wird mit dem dortigen Bestand eines in seiner Bausubstanz und seiner Funktion gut erhaltenen landwirtschaftlichen Betriebes begründet.

Dieser Bereich mit seinen großen erhaltenswerten Baumbeständen ist besonders prägend für das Gebiet.

Eine Neubebauung dieses Dorfgebietes wird nur entlang der Bogenstraße zugelassen. Damit wird dem Ziel einer angemessenen Verdichtung Rechnung getragen und die Hofanlage gesichert. Ferner besteht ein ausreichender Schutz für den erhaltenswerten Baumbestand.

In dem allgemeinen Wohngebiet werden mit Rücksicht auf die Wohnqualität von den Ausnahmen der BauNVO § 4 Abs. 3 nur die Ziff. 2 und 6 zugelassen.

Der Flächennutzungsplan gibt für den westlichen Teil des Geltungsbereiches die Nutzung als Mischgebiet vor. Für diese Ausweisung spricht das Vorhandensein von Geschäftsgebäuden und sonstigen Gewerbebetrieben.

Entlang der geplanten L 83 erlauben die dort festgesetzten Ausnutzungsziffern eine massive Bebauung, deren Verkehrslärm-Abschirmwirkung der dahinter liegenden Wohnbebauung zugute kommt.

Auf die zu erwartende Lärmbelastung wird unter Punkt 7.5 eingegangen.

Die an der alten Ortsdurchfahrt gelegene Speditionsfirma wird u. a. von schweren Fahrzeugen angefahren. Dieses stellt eine Gefahrenquelle für das ansonsten verkehrsarme Siedlungsgebiet dar. Es ist das erklärte Ziel, diesen Betrieb auf eine Ersatzfläche außerhalb des Gebietes, in einen Bereich mit weniger empfindlicher Nutzungsart, auszulagern. Zur Einleitung dieser Maßnahme hat der Rat der Stadt Brake die notwendigen Beschlüsse gefaßt.

Im gesamten übrigen Gebiet wird durch die Ausweisung von nicht überbaubaren Flächen eine lockere Wohnbebauung gewährleistet. Aus gleichen Gründen ist - mit Ausnahme des Mischgebietes - eine 1-geschossige Bauweise, den Grundstücksgrößen entsprechende niedrige Ausnutzung, festgesetzt.

Nebenanlagen und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. In Ausnahmefällen z. B. bei schmal zugeschnittenen Grundstücken, ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um bis zu 10 m in Ausnahmefällen möglich.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um die privaten Freiflächen zu erhalten und eine Zerstückelung der Gärten zu verhindern. Im allgemeinen sind die überbaubaren Flächen jedoch so groß bemessen, daß Ausnahmen nur in ganz seltenen Fällen auftreten können.

Auf Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist verzichtet worden. Unter dem Aspekt der Ortsbildpflege wird hier auf die § 53 bis 56 der NBauO verwiesen, die es der örtlichen Bauaufsicht ermöglichen, die Fragen der Baugestaltung bei Bauvoranfragen besonders zu berücksichtigen.

7.2

Verkehrerschließung

Das Siedlungsgebiet ist durch vorhandene Straßen und Wege verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Golzwarder Straße dient bislang noch als übergeordnete Straße dem Durchgangsverkehr. Sie wird aber vom Verkehr spürbar entlastet, wenn der Ausbau der L 83 realisiert worden ist. Die Boitwarder Straße wird nach Durchführung der geplanten Hafenerschließungsstraße die für den alten Ortskern erforderliche Entlastung und damit Verkehrsberuhigung erfahren. Die Bogenstraße ist ohnehin als reine Wohnstraße zu sehen.

Das gesamte Straßennetz hat demnach eine reine innere Erschließungsfunktion, was den Bedarf eines weiteren Ausbaues überflüssig macht. Lediglich unter dem Aspekt der Schulwegsicherung ist anzustreben, daß das Straßenprofil eine Mindestbreite aufweist, die es ermöglicht, einen von der Fahrbahn abgetrennten Gehweg zu schaffen. Dazu ist an der Bogenstraße von dem Grundstück 196/33 ein geringer Streifen abzutreten, ebenso an der Boitwarder Straße von den Grundstücken 81 und 291/80.

Die Erschließung der inneren Freifläche nördlich der Bogenstraße erfolgt über die vorhandene Zuwegung von der Bogenstraße aus. Diese Zuwegung bleibt nach wie vor Privatfläche, da sich diese Fläche einschl. des zu erschließenden Grundstücks 177/107 in der Hand eines Eigentümers befindet.

Für die Erschließung des Mischgebietes wird parallel zur neuen L 83 eine Straße mit Wendemöglichkeit geplant, da in diesem Bereich die L 83 als Landesstraße außerhalb des OD-Bereichs mit einem Zugangs- und Zufahrtsverbot versehen ist.

Die Dimensionierung gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen ist unter dem Aspekt einer Verkehrsberuhigung und Wirtschaftlichkeit so gering wie möglich gehalten. Die nach den Richtlinien notwendigen öffentlichen PKW-Stellflächen lassen sich in den öffentlichen Verkehrsräumen unterbringen.

7.3

Infrastruktur

Das Vorhandensein der Verkehrswege und der Ver- und Entsorgungsanlagen spricht im Sinne einer optimalen Ausnutzung für eine maßvolle Verdichtung.

Als Einrichtungen für die Grundversorgung der Bevölkerung des Gebietes sind eine Bäckerei und Konditorei sowie eine Gaststätte vorhanden.

Übrige Läden zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in den angrenzenden Gebieten ohne Schwierigkeiten zu erreichen. Es bleibt die Orientierung nach Süden an die Kernstadt. Die Anbindung durch eine Buslinie des ÖPNV besteht ebenfalls.

Das Gebiet ist vom öffentlichen Spielplatzbedarf entsprechend des Nieders. Spielplatzgesetzes unterversorgt. Gleichwohl muß an dieser Stelle erwähnt werden, daß zur spielerischen Entfaltung der heranwachsenden Kinder eine Reihe Möglichkeiten durch die lockere Einfamilienhausbebauung mit großen privaten Freiflächen geboten wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt unmittelbar im Einzugsgebiet der Boitwarder Schule (ca. 400 bis 500 m).

Dort liegen eine Reihe von Sport- und Spielmöglichkeiten (Spielgeräte, Bolz-Freiflächen: ca. 12.000 qm).

Da die Siedlung im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt wird und im Westen die geplante L 83 eine Begrenzung bildet, kann man davon ausgehen, für die Bemessung eines geplanten Spielplatzes nur die Kriterien aus dem eigentlichen Bebauungsplanbereich zugrunde zu legen. Nach dem Nieders. Spielplatzgesetz beträgt demnach die nutzbare Fläche:

98.000 qm Netto-Wohnbauwandfläche x GFZ 0,3

= 29.400 qm

29.400 qm x 2 % = 588 qm (Kinder von
===== -12 Jahren)

Die in der Plandarstellung ausgewiesene Fläche beträgt ca. 650 qm. Der Standort an der Bogenstraße ist günstig, da diese Straße nur von den direkten Anliegern befahren wird und diese Straße als Schulweg zu der Boitwarder Straße genutzt wird (gefahrlose Erreichung und Benutzung).

Zudem ist die üblicherweise zu erwartende Beeinträchtigung der Anlieger infolge spielender Kinder (Rufen, Singen etc.) auf ein Minimum begrenzt, da eine dichte Bebauung in direkter Nachbarschaft nicht vorhanden ist. Die Wegstrecken der Erreichbarkeit liegen max. bei 300 m. Verkehrsreiche Straßen brauchen nicht überquert zu werden. Die Kinderspielplätze für Kleinkinder sind nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze auf den Privatgrundstücken zu realisieren.

Die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie und Gas ist sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz. Die Flächen des Bebauungsplanbereiches gehören zum Einzugsgebiet der Boitwarder Schule an der Golzwarder Straße.

7.4

Denkmalspflegerische Darstellungen und Festsetzungen

Denkmalspflegerische Festsetzungen werden nicht getroffen.

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.

7.5

Lärmschutz und sonstige Festsetzungen

Das Gebiet ist vom Durchgangsverkehr entlastet und bleibt somit von Lärmimmissionen verschont. Lediglich im Bereich der geplanten L 83 gilt es, die Lärmsituation darzustellen:

Der Generalverkehrsplan der Stadt Brake prognostiziert für die geplante L 83 eine Belastung von

3.128 KFZ je 24 Stunden

in beiden Richtungen. Der LKW-Anteil ist als PKW-Einheiten in dieser Prognosezahl enthalten.

Zur Bestimmung des Mittleungspegel wird der Entwurf 1976 zur DIN-Norm 18 005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen:

Umrechnung des DTV in den mittl. stündlichen Verkehr:

$$\text{tagsüber: } \frac{3.128 \times 0,9}{16} = 176 \text{ PKW/h}$$

$$\text{nachts: } \frac{3.128 \times 0,1}{8} = 39 \text{ PKW/h}$$

Maßgebend für die Bestimmung ist die stündliche Verkehrsbelastung am Tage bei einer Geschwindigkeitsbegrenzung 50 km/h.

Aus Tabelle (Bild 2):

$$L_{AM} = 54 \text{ dB (A)} - 3 \% \text{ (AFB)} = \underline{\underline{52,4 \text{ dB (A)}}}$$

$$< \cdot 60,0 \text{ dB (A)}$$

Damit liegt der Mittelungspegel unter dem Planungsrichtpegel.
Auf Schallschutzmaßnahmen kann somit verzichtet werden!

8.

Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes (Umlegung, Grenzregelung usw.) kommen beim endgültigen Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nur in Betracht, wenn eine Neuordnung des Grund und Bodens bzw. die Inanspruchnahme auf andere Weise nach freiwilligen Regelungen nicht erreicht werden kann.

Der von der Stadt Brake zu tätige Grunderwerb:

Ausbau Planstraße	ca.	1.400 qm
Anbindung der Golzwarder Straße an die geplante L 83	ca.	150 qm
geringfügige Verbreiterung der vorhandenen Straßen	ca.	50 qm
Spielplatz	ca.	650 qm
		<hr/>
Summe Grunderwerb	ca.	2.250 qm

9.

Erschließungskosten und Finanzierung

Die voraussichtlich entstehenden Kosten betragen nach überschlägiger Ermittlung für die Erschließungsmaßnahmen

- 50.000,-- DM Kinderspielplatz
- 60.000,-- DM Schmutzwasserkanal
- 44.000,-- DM Regenwasserkanal
- 140.000,-- DM Straßenbau

insgesamt 294.000,-- DM, davon umlagefähig 212.000,-- DM.

Der Grunderwerb ist in den Kosten nicht enthalten.

Die Kosten für den Kinderspielplatz und die Straßenbaukosten einschließlich 50 % der Kosten des Regenkanals 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 an den umlagefähigen Kosten beträgt 10 %.

Brake (Unterweser), 16. Juni 1982

Stadt Brake (Unterweser)

Erfmann
Erfmann
Stadtdirektor

Hat vorgelegen
Brake, den 7.6.82
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage

(Lange)
(Lange)
Baudirektor