

Stadt Brake (Unterweser)**3. vereinfachte vorhabenbezogene Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 53**

„Dungenstraße, Neuwarder Straße, Erlenweg“
Bereich „Nördlich des Kinderspielplatzes“
- im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB -

- BEGRÜNDUNG -

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Brake (Unterweser) beabsichtigt, den seit 06.06.2002 rechtsverbindlichen Bauleitplan der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Dungenstraße, Neuwarder Straße, Erlenweg“, Bereich „Am Schützenplatz“, im Planungsraum nördlich des Kinderspielplatz geringfügig zu modifizieren. Da die planerischen Grundzüge des derzeit geltenden Bauleitplanes hiervon nicht berührt sind, wird die Planänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB im Rahmen der 3. vereinfachten vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 für den Bereich „Nördlich des Kinderspielplatzes“ durchgeführt.

Planungsziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Aufhebung der derzeit festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche westlich der Wendeanlage und eine Integration der Fläche in das allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. In der ursprünglichen Erschließungskonzeption sollte die 3,00 m breite Stichstraße der notwendigen Erschließung der westlichen Baufläche dienen. Da die betreffende Eigentümerin einen etwa 10,00 m breiten Streifen nördlich des Kinderspielplatzes bis zur Wendeanlage erwerben und dort eine private, alleeartige Grundstückszufahrt anlegen möchte, ist auf diese Weise eine direkte Anbindung des künftigen Baugrundstückes an das öffentliche Verkehrssystem gewährleistet. Die öffentlichen Erschließungsstraße ist somit in ihrer ursprünglichen Funktion gegenstandslos geworden.

Die Erschließung der übrigen Baugrundstücke im Plangebiet der geltenden 2. Bebauungsplanänderung bleiben von der planungsrechtlichen Umwidmung der Verkehrsfläche in eine Baufläche unberührt. Sie werden, wie in der zugrundeliegenden Erschließungskonzeption vorgesehen, über die Greifswalder Straße (Planstraße) an die Lübecker Straße angeschlossen.

**2.0 INHALT DER 3. VEREINFACHTEN VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 umfasst einen ca. 15,00 m tiefen Planbereich nördlich des festgesetzten Kinderspielplatzes bis zur Wendeanlage. Die exakte Abgrenzung des Planbereiches ist der Planzeichnung zur 3. vereinfachten vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 Bereich „Nördlich des Kinderspielplatzes“ zu entnehmen. Die Festsetzungen der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Dungenstraße, Neuwarder Straße, Erlenweg“, Bereich „Am Schützenplatz“, die nicht Gegenstand der 3. vereinfachten vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 Bereich „Nördlich des Kinderspielplatzes“ sind, behalten unverändert ihre Rechtsverbindlichkeit.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die festgesetzte Verkehrsfläche (Stichstraße) westlich der Wendeanlage in eine Wohnbaufläche gem. § 4 BauNVO umgewandelt. Die Baufläche im westlichen Planbereich wird somit direkt an die festgesetzte Wendeanlage herangeführt, wodurch eine unmittelbare Anbindung an das öffentliche Erschließungssystem gegeben ist. Seitens der Grundstücksanliegerin wird in diesem Planbereich die Anlage einer 4,00 m breiten Grundstückszufahrt angestrebt, die im Norden von Bäumen gesäumt werden soll.

Aufgrund des privaten Erwerbs der bisherigen Erschließungsstraße und des daran anschließenden Grundstückstreifens wird der Verlauf der im Änderungsbereich führenden Baugrenze im Zuge der 3. vereinfachten vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung der veränderten Grundstückseinteilung angepasst. Unter Berücksichtigung des alleeartig geplanten Zufahrtsbereiches zum westlichen Baugrundstück wird die Baugrenze auf dem anschließenden Baugrundstück in einem Abstand von 3,00 m zur künftigen Grundstücksgrenze und zum dort vorgesehenen Pflanzstreifen festgesetzt. Zur nördlichen Grenze der öffentlichen Spielplatzfläche hält die Baugrenze somit insgesamt einen 13,00 m breiten Abstand.

Im Bereich der ehemaligen Erschließungsstraße wird auf einer Breite von 3,00 m eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Brake und der Versorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Im Rahmen der Entwässerungsplanung zur 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 ist im Bereich des festgesetzten Erschließungsstiches die Verlegung eines Regenwasserkanales vorgesehen. Dieser dient der Zuführung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers zu dem im westlichen Planungsraum gelegenen Regenrückhaltebecken. Da der Regenwasserkanal nunmehr innerhalb des privaten Baugrundstückes liegt, soll eine planungsrechtliche Sicherung der Leitungstrasse erfolgen.

Ergänzend wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 der 3. vereinfachten Bebauungsplanänderung geregelt, dass im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind, um die Zugänglichkeit des Regenwasserkanales zu gewährleisten. Ausgenommen von der Regelung sind bauliche Anlagen, die im Falle von Reparatur- und Wartungsarbeiten kurzfristig entfernt werden können.

Zur Eingrünung der geplanten Grundstückszufahrt wird nördlich des 4,00 m breiten Zufahrtsbereiches eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieses 3,00 m breiten Pflanzstreifens sind mindestens drei heimische, standortgerechte Laubgehölze anzulegen. Diese Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die zu verwendenden Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 2 zur 3. vereinfachten vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 zu entnehmen.

3.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 18.09.2003 den Aufstellungsbeschluss zur 3. vereinfachten vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Dungenstraße, Neuwarder Straße, Erlenweg“, Bereich „Nördlich des Kinderspielplatzes“ gem. § 2 (4) BauGB gefasst. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Zugleich hat der Ausschuss beschlossen, zur vorliegenden Bebauungsplanänderung den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Stadt Brake (Unterweser)

Brake (Unterweser), den 18.12.2003

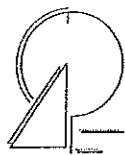

Die Bürgermeisterin



4.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der 3. vereinfachten vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Dungenstraße, Neuwarder Straße, Erlenweg“, Bereich „Nördlich des Kinderspielplatzes“ erfolgte im Auftrag des Architekturbüros KSW Bau & Immobilien, Brake, vom Planungsbüro:

Diekmann &
Mosebach



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40


Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)