

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 a
der Stadt Brake (Unterweser)
- Gebiet im Bereich der Gerd-Köster-Straße -

0. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (EBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverord-
nung) i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
Niedersächsische Gemeindeordnung i. d. F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497).

1. Allgemeine Anmerkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes ist durch den Rat der Stadt Brake (Unter-
weser) in seiner Sitzung am 20.07.1978 beschlossen worden.

Die Begründung bezieht sich nur auf die geänderten Teilbereiche des Bebauungs-
planes Nr. 2 a. Folglich ersetzt sie nicht die Begründung vom 29.08.1972 zum
genehmigten Bebauungsplan, sondern erweitert dieselbe nur.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Der bisherige Flächennutzungsplan der Stadt Brake (Unterweser) ist im Zuge
der kommunalen Neugliederung außer Kraft getreten. Die jetzige Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 2 a ist aus dem neuen Flächennutzungsplan entwickelt
worden. Dieser wurde am 02.08.1978 von der Bezirksregierung Weser-Ems mit
Ausnahmen genehmigt. Diese Ausnahmen betreffen allesamt nicht den Geltungs-
bereich des Bebauungsplanes, so daß die Änderungen des Bebauungsplanes aus dem
Flächennutzungsplan entwickelt wurden.

Die wesentlichen Gründe, die zur Planänderung geführt haben, sind:

- Schaffung von Bauflächen, die aufgrund der Struktur der
Stadt Brake (Unterweser) überwiegend zum Zwecke der Eigen-
tumsbebauung genutzt werden sollen. Damit wird die Nutzungs-
intensität gegenüber der genehmigten Planfassung insgesamt
herabgesetzt.
- Änderung der Erschließungsanlagen, so daß bei der geringen
Verfügbarkeit von Bauland eine sinnvolle Ausnutzung der
Bauflächen möglich ist.

Um städtebaulich unerwünschte Auswirkungen zu vermeiden, beabsichtigte die
Stadt Brake (Unterweser), diesen Anforderungen mit der 1. Änderung zum Be-
bauungsplan Nr. 2 a Rechnung zu tragen.

Das Planänderungsverfahren konnte bislang nicht abgeschlossen werden, da
durch die kontinuierliche städtebauliche Entwicklung im Verlauf des Ände-
rungsverfahrens und aufgrund der während der Auslegung vom 03.11.1976 bis
03.12.1976 eingegangenen Bedenken und Anregungen Fakten bekannt wurden, die

nach sachlicher Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die Grundzüge der Planung berührten, so daß eine erneute Auslegung notwendig wurde. Die erneute Auslegung ist im wesentlichen begründet in:

- Änderung der Baunutzung im Rahmen der Wohngebietsabstufung entsprechend der DIN 18005 (RdErl. d. MS v. 15.11.1971, sh. Nds. MBl. S. 1360) von "reines Wohngebiet" in "allgemeines Wohngebiet", welche auch der Ausweisung des Flächennutzungsplanes entspricht.
- Anlegung eines Walls entlang der B 212 zwecks Lärminderung zum Schutz der dahinterliegenden Wohnbebauung.
- Verlegung des Kinderspielplatzes in den südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes. Dieses wurde notwendig aufgrund der Gefahrenabwehr und des Immissionssschutzes. Gleichzeitig wurde damit eine bessere Zugänglichkeit gesichert und eine Verkabellung der 20 kV-Leitung erreicht. Um den Anschluß an das Straßennetz zu gewährleisten, wurde eine Gehwegverbindung Kinderspielplatz zur Gerd-Köster-Straße vorgesehen.
- Um den Anforderungen des § 47 NBauO besser gerecht zu werden, ist es erforderlich, zusätzliche Garagen in der direkten Anordnung zu den Wohngrundstücken auszuweisen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Planfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 a entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, wobei hier nur Durchschnittswerte angegeben sind, während im Bebauungsplan Höchstwerte festgesetzt wurden.

In dem Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet ein "allgemeines Wohngebiet" mit einer Geschößflächenzahl von 0.4 vorgesehen.

Auf diese Eckwerte wurde bei der Planausarbeitung aufgebaut, so daß die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 a von einer abgestuften Nutzungsintensität ausgeht.

Östlich der B 212 ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Durch den Lärmwall und besondere bauliche Vorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster) sind diese Wohngebäude von dem Verkehrslärm der B 212 geschützt. Für die anschließende Bebauung nördlich der Gerd-Köster-Straße ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer GFZ von 0.7 vorgesehen, während südlich der Gerd-Köster-Straße eine viergeschossige Bebauung mit einer GFZ von 1.0 vorgesehen ist. Ausgehend von der vorhandenen Bebauung nördlich der Breiten Straße und der geplanten eingeschossigen Bebauung östlich der B 212 sind diese Wohnbereiche am besten vor Immissionsauswirkungen geschützt. Zum Berufsbildungszentrum erfolgt eine weitere Abstufung auf ein bzw. zwei Geschosse, um aus gestalterischen Überlegungen die Dominanz des Berufsbildungszentrums zu wahren.

4. Kosten für Erschließung

Das Gelände ist durch die Gerd-Köster-Straße teilweise erschlossen.

Die Kosten für die restliche Erschließung im Bereich des Bebauungsplanes sind errechnet worden. Sie betragen nach überschlägiger Ermittlung ca. 142 000,-- DM. Die Kosten für den Lärmschutzwall entlang der B 212 betragen ca. 28 000,-- DM.

Die Kosten werden zu 90 % durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt.

5. Kosten für Versorgungseinrichtungen

Die Kosten für die Versorgungseinrichtungen betragen ca. 96 000,-- DM.

Die Deckung für die Einrichtungen der Abwasserbeseitigung erfolgte durch die Hebung eines laufenden Beitrages.

Brake (Unterweser), 19. März 1979

Stadt Brake (Unterweser)
Der Stadtdirektor

I.V.

Weiers
Stadtkämmerer

L.L. *[Signature]*