

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/74
der Stadt Brake (Unterweser)
- Gebiet nördlich des Buschweges und östlich des Theodor-Dirks-Weges im
Ortsteil Golzwarden

O. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) 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. 3/74. Folglich ersetzt sie nicht die Begründung vom 15.08.1975 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. 3/74 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:

- Reduzierung der Straßenquerschnitte in Anlehnung an
die Mindestquerschnitte der Rast-Ö aus Kostenerspar-
nissen
- Änderung der Geltungsbereichsgrenze am westlichen Teil
des Buschweges.

Um städtebaulich unerwünschte Auswirkungen zu vermeiden, beabsichtigt die
Stadt Brake (Unterweser), diesen Anforderungen mit der 1. Änderung zum Be-
bauungsplan Nr. 3/74 Rechnung zu tragen.

Das Planänderungsverfahren konnte bislang nicht abgeschlossen werden, da die
Begründung mangelhaft war und durch die kontinuierliche städtebauliche Ent-
wicklung im Verlauf des Änderungsverfahrens sowie aufgrund der während der
Auslegung vom 23.08.1976 - 24.09.1976 eingegangenen Bedenken und Anregungen
Fakten bekannt wurden, die nach sachlicher Abwägung der öffentlichen und
privaten Belange die Grundzüge der Planung berühren, so daß eine erneute Aus-
legung notwendig wurde.

Die erneute Auslegung ist im wesentlichen begründet in:

- Erweiterung der Geltungsbereichsgrenze um die Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich Buschweg/L 83
- Aufhebung infolge nachrichtlicher Übernahme der 20 kV-Leitung und der 220/380 Volt-Leitung
- Änderung durch Umbenennung der Gemeinbedarfsflächen Kinderspielplatz/Kindergarten, wobei aufgrund statistischer Untersuchungen (Geburtenrückgang) kein Bedarf für diesen Kindergarten besteht. Auf der so entstandenen disponiblen Fläche erfolgt die Fortsetzung des südlich angrenzenden Bauteppichs (WA-Gebiet).

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet ein "allgemeines Wohngebiet" mit einer Geschößflächenzahl von 0,3 vorgesehen. Der zu ändernde Teil des Bebauungsplanes entspricht diesen Festsetzungen in seinem bisherigen und geänderten Zustand, wobei die Darstellungen der baulichen Nutzung als Höchstwerte anzusehen sind.

Für die unter 2. angesprochene Erweiterung des Bauteppichs bedeutet dies, daß die durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Eckwerte entsprechend der südlich angrenzenden Bebauung Gültigkeit haben. Vorgesehen ist hier eine eingeschossige offene Bebauung mit einer GFZ von 0,5.

4. Erschließung

Statt der bisher vorgesehenen 10,00 m breiten Verkehrsfläche der Planstraße A und der 8,40 m breiten Verkehrsfläche der Planstraße B sowie der 14,50 m breiten Planstraße C des am 15.08.1975 genehmigten Bebauungsplanes ist die Reduzierung der Verkehrsflächenbreiten in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3/74 wie folgt vorgesehen:

Planstraße A	auf	8,50 m Breite
Planstraße B	auf	9,40 m Breite
Planstraße C	auf	13,05 m Breite
Planstraße D	bleibt auf	4,00 m Breite
Planstraße E	auf	7,50 m Breite

5. Kosten der Erschließung

Die Kosten für die Erschließung erhöhen sich um ca. 160 000,- DM auf ca. 960 000,- DM.


Diese Erhöhung ist begründet durch Steigerung der Material- und Lohnkosten seit dem Zeitpunkt der Ausschreibung (1975) sowie durch den nachträglichen Einsatz von Bauleitungskosten (ca. 6 %, sh. RdErl. d. Nds. MfELuF. v. 31.05.1974).

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

Brake (Unterweser), 15. März 1979

Stadt Brake (Unterweser)
Der Stadtdirektor

I.V.


Weiers
Stadtkämmerer

