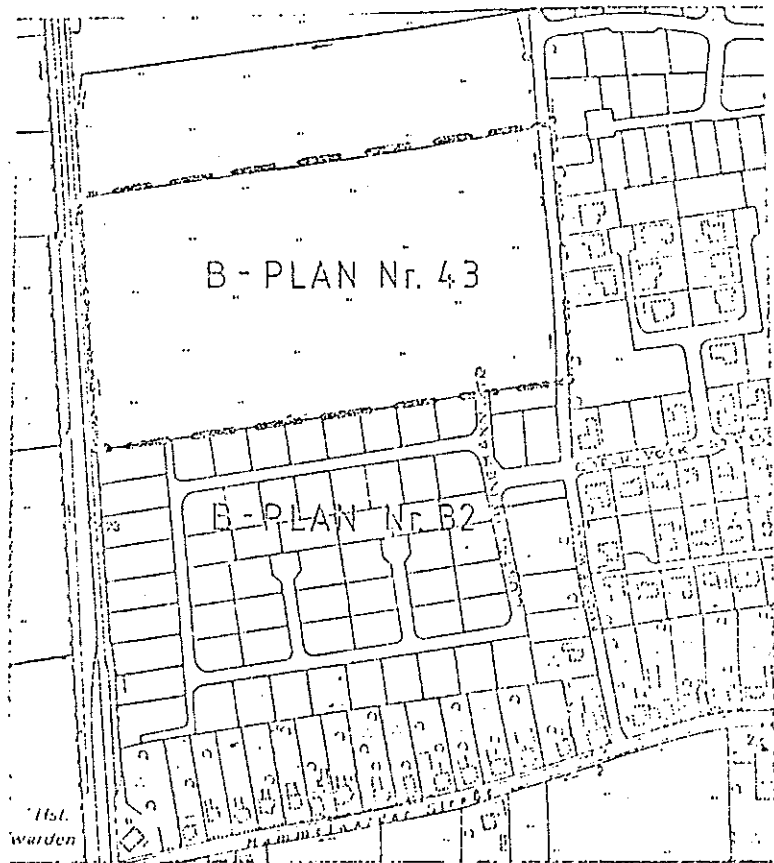


Stadt Brake

(Unterweser)



BEBAUUNGSPLAN NR. 43

Bereich Middeweg, Bahnlinie Hude Blexen,
nördl. des B-Planes Nr. 39

Begründung zum
Bebauungsplan



Hat vorgelegen

Oldenburg, den 21. 3. 20
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

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).
- 1.4 Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des BBauG (DV BBauG) vom 18.06.1978 (Nds. GVBl. Nr. 39/1978, ausgegeben am 28.06.1979).

2. Geltungsbereich

Die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Sie werden wie folgt beschrieben:

Im Norden: Nordseite des Flurstücks 431/239, Flur 5, Gemarkung Hammelwarden

im Westen: Ostseite der Bahnlinie Hude - Blexen

im Süden: Südseite des Flurstücks 430/238, Flur 5, Gemarkung Brake

im Osten: Ostseite des Middeweges.

3. Verfahrensablauf

- 3.1 28.09.1978 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) nach § 2 Abs. 1 BBauG (Aufstellungsbeschluß).
- 3.2 08.03.1979 Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zu 3.1 in der Kreiszeitung Wesermarsch und in der Nordwest-Zeitung.
- 3.3 09.03.1979 - 22.03.1979 Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 - 5 BBauG (mit Erörterungsgespräch am 15.03.1979).
- 3.4 20.07.1979 Schreiben an die Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG (mit Termin 31.07.1979 zur Abgabe einer Stellungnahme).

- 3.5 04.10.1979 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über den Entwurf einschließlich Begründung und über die öffentliche Auslegung des Entwurfs.
- 3.6 05.10.1979 Ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung des Planentwurfs nach § 2 a Abs. 6 BBauG.
- 3.7 15.10.1979 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschließlich Begründung.
15.11.1979
- 3.8 13.12.1979 Entscheidung des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung.

4. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm für den Verwaltungsbezirk Oldenburg ist die Stadt Brake (Unterweser) als Mittelzentrum mit den Entwicklungsaufgaben Wohnen und gewerbliche Wirtschaft ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan, welcher am 02.08.1978 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und am 11.08.1978 in Kraft getreten ist, trägt mit seinen Nutzungsausweisungen diesen raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben Rechnung.

Für das den Bebauungsplan Nr. 43 umfassende Teilgebiet sieht der Flächennutzungsplan eine 'allgemeine Wohnbebauung' mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,3 vor. Entlang der Bahnlinie Hude-Blexen ist ein 'Grünstreifen' dargestellt, um Immissionschutzanlagen zur Abschirmung Bahn/Wohngebiet erstellen zu können.

Die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes sind in den Bebauungsplan übernommen worden, so daß § 1 Abs. 4 und § 8 Abs. 2 BBauG erfüllt werden können.

5. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Die im Bebauungsplan dargestellte und zu beplanende Teilfläche wird bislang als Weideland genutzt. Östlich und südlich des Bebauungsplanes schließt sich eine schon vorhandene Bebauung an.

Nach den Zielvorstellungen der Stadt Brake (Unterweser), entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung, soll die bislang unbeplante Freifläche zwischen der Konrad-Adenauer-Straße und der Grenzstraße zum Zwecke der Wohnnutzung überplant werden. Die Größe des Plangebietes von ca. 4,6 ha läßt erwarten, daß ca. 50 WE (Wohneinheiten) darauf errichtet werden können.

Bei der Verkehrserschließung und der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen soll der großräumige Zusammenhang gesehen werden, die durch diese Bebauungsplanaufstellung eine schrittweise Realisierung erfährt.

6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan konkretisiert die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, indem er für das Baugebiet die Bebauung und Erschließung sichert.

Um das Wohngebiet vor Immissionen der Bahn zu schützen, soll ein aktiver Schallschutz in Form eines Walles vorgesehen werden.

Bei der Erschließung des Baugebietes ist an die Fortführung der Gustav-Heinemann-Straße in nördlicher Richtung gedacht. Längerfristiges Planungsziel ist es, parallel zum Middeweg eine Trasse zu legen, die die Gustav-Heinemann-Straße mit der Grenzstraße verbindet.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke

Die Erschließung des Baugebietes durch die Planstraßen A und B erfolgt nach dem Stand der Bebauung.

Die Dimensionierung der Bauteppiche entspricht der südlich und östlich angrenzenden Bebauung. Das Bebauungsplangebiet soll so parzelliert werden, daß überwiegend eine Bebauung mit Einfamilienhäusern erfolgen kann.

In Höhe der Planstraße B östlich der Planstraße A ist an eine verdichtete Bebauung gedacht, die die Dominanz der Ecksituation Herderstraße/Planstraße A betonen soll. Die Darstellungen im Bebauungsplan Nr. 43 sollen hier richtungsweisend sein.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Nach dem Charakter der angrenzenden Bebauung und unter Zugrundelegung des Flächennutzungsplanes ist für das Plangebiet ein "allgemeines Wohngebiet" vorgesehen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich eine durchschnittliche GFZ von 0,3 vor. Unter Berücksichtigung dieses Wertes und in Anpassung an die umliegende Bebauung sieht der Bebauungsplan Nr. 43 eine abgestufte Nutzungsintensität vor.

Parallel zur Bahnlinie wurde eine GFZ von 0,3 bei eingeschossiger Bebauung vorgesehen. Diese Festsetzung ergibt sich aus der Nähe zur Bahn und der Dimensionierung der Immissionsanlage. Die Verdichtung im nordöstlichen Teil des Plangebietes folgt aus der Betonung der Ecksituation Planstraße A und Herderstraße. Ferner soll mit der GFZ von 0,6 die Möglichkeit offen bleiben, hier Reihenhäuser erstellen zu können. Im übrigen Planbereich wurde die GFZ bei zweigeschossiger Bebauung auf 0,4 festgesetzt.

Im gesamten Planbereich beträgt die GRZ 0,3. Die Werte der GRZ und GFZ bedeuten Höchstwerte und liegen mit Rücksicht auf die nachbarschaftliche Bebauung unter den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung.

8.3 Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien

Für das gesamte Plangebiet ist die 'offene Bauweise' festgesetzt worden. Größe und Lage der Grundstücke rechtfertigen diese Bauweise.

Mit der gewählten parzellenübergreifenden Darstellung der Bauteppiche werden die Bebauungsmöglichkeiten im Hinblick auf den Vollzug nach dem Bauordnungsrecht ausgeschöpft.

Auf die Festsetzung von Baulinien ist verzichtet worden.

8.4 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Alle notwendigen baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in angemessener Entfernung vorhanden, so daß auf eine Ausweisung im Planbereich verzichtet werden kann.

Ein Kinderspielplatz ist östlich der Gustav-Heinemann-Straße südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. Ein weiterer Spielplatz befindet sich in ca. 300 m Entfernung im Bereich Hebbelstraße/Kirchenstraße. Nördlich der Ostpreußenstraße in ca. 900 m Entfernung befindet sich ein Kindergarten mit Spielplatz. Geplant ist ein weiterer Kindergarten ca. 500 m südlich, welcher im Zusammenhang zu der dort vorhandenen Grundschule gesehen werden muß.

8.5 Verkehrsflächen

Der Planbereich wird über die Gorch-Fock-Straße durch die Gustav-Heinemann-Straße erschlossen (innere Erschließung). Damit ist auch die Anbindung an die Kirchenstraße (äußere Erschließung) gesichert.

Die Planstraßen A, B und C sind neu zu erstellen. Sie weisen Querprofile von 10 m für die Planstraße A, für die Planstraße B 8,60 m und für die Planstraße C 7,10 m Breite auf. Die Abmessungen der Planstraßen entsprechen den Richtlinien der RAST, wobei die Planstraßen A und B über einen beidseitigen Gehweg verfügen, während die Planstraße C nur einen Gehweg aufweisen soll. Die Wendeanlage ist mit 18 m so bemessen, daß Fahrzeuge der Müllabfuhr hier problemlos wenden können.

Für den ruhenden Verkehr wurden an sämtlichen Planstraßen Parkbuchten erstellt. Die Aufstellung erfolgt in Längsrichtung. Der Middeweg, Planstraße E, mit 8 m Breite soll als begrünter Geh- und Radweg ausgebaut werden. Zur Durchlässigkeit bzw. Ver-

bindung der Baugebiete, Bebauungsplan Nr. 43 und die der südlich anschließenden Bebauung, erfolgt aus dem städtischen Gesamtkonzept die Aufnahme eines Geh- und Radweges (4,5 m Breite) in südlicher Verlängerung der Planstraße D.

Die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen zur Planstraße A weisen Schenkellängen von jeweils 15 m zu 27 m auf. Die Abmessungen ergeben sich aus den zu erwartenden Geschwindigkeiten, wobei durch die Verschwenkung der Planstraße nicht nur an eine städtebauliche optisch gegliederte Verkehrsführung mit entsprechendem Bebauungsversatz gedacht ist, sondern auch auf die Herabsetzung der Fahrgeschwindigkeit abzielt.

8.6 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Aufgrund des Immissionsschutzgesetzes und des Bundesbaugesetzes sind entlang der Bahnlinie Hude - Blexen aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Sie werden notwendig, um das verträgliche Nebeneinander von Bahn und Wohnbebauung zu gewährleisten.

Die Frequentierung der Bahnstrecke - 100 Züge pro Tag - läßt einen Lärmpegel von tags 65 dB(A) und nachts 63 dB(A) unter Berücksichtigung der Zugarten und des Gleisuntergrundes erwarten. Nach städtebaulichen Gesichtspunkten sollte der Lärmpegel im 'Wa-Gebiet' jedoch nur bei 55/45 dB(A) liegen.

Zum Schutz der Wohnbebauung wurden deshalb aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls vorgesehen. In der Dimensionierung und Ausgestaltung soll er in Fortsetzung des südlich anschließenden Walls errichtet werden, d. h., die Wallhöhe soll 4,50 m über OK Schiene liegen. Um Abrutschungen zu verhindern und eine Pflege des Walls zu ermöglichen, wurde ein Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 festgesetzt, so daß sich bei einer 1 m breiten Krone eine Sockelbreite von 13 m ergibt. Hinzu kommt ein Räumstreifen von 3 m, welcher zwischen Graben und Wallfuß liegt. Die zu erwartende Abnahme des Lärmpegels beträgt 15 - 20 dB(A) und ist somit ausreichend.

Weitere Maßnahmen des Schallschutzes brauchen nicht erfolgen, zumal der Wall in nördlicher Richtung entsprechend der Bebauung fortgesetzt werden soll.

8.7 Denkmalpflegerische Darstellungen und Festsetzungen

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.

9. Versorgung, Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Die Entwässerung wird sichergestellt durch Anschluß an die städtische Kanalisation (Trennkanalisation) sowie Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter, die Versorgung mit Strom durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

10. Kosten der Erschließung

Die der Stadt voraussichtlich entstehenden Kosten betragen nach überschlägiger Ermittlung für das Baugebiet 1.117.000,-- 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), 18.12.1979

Stadt Brake (Unterweser)

gez.

Erfmann
Stadtdirektor