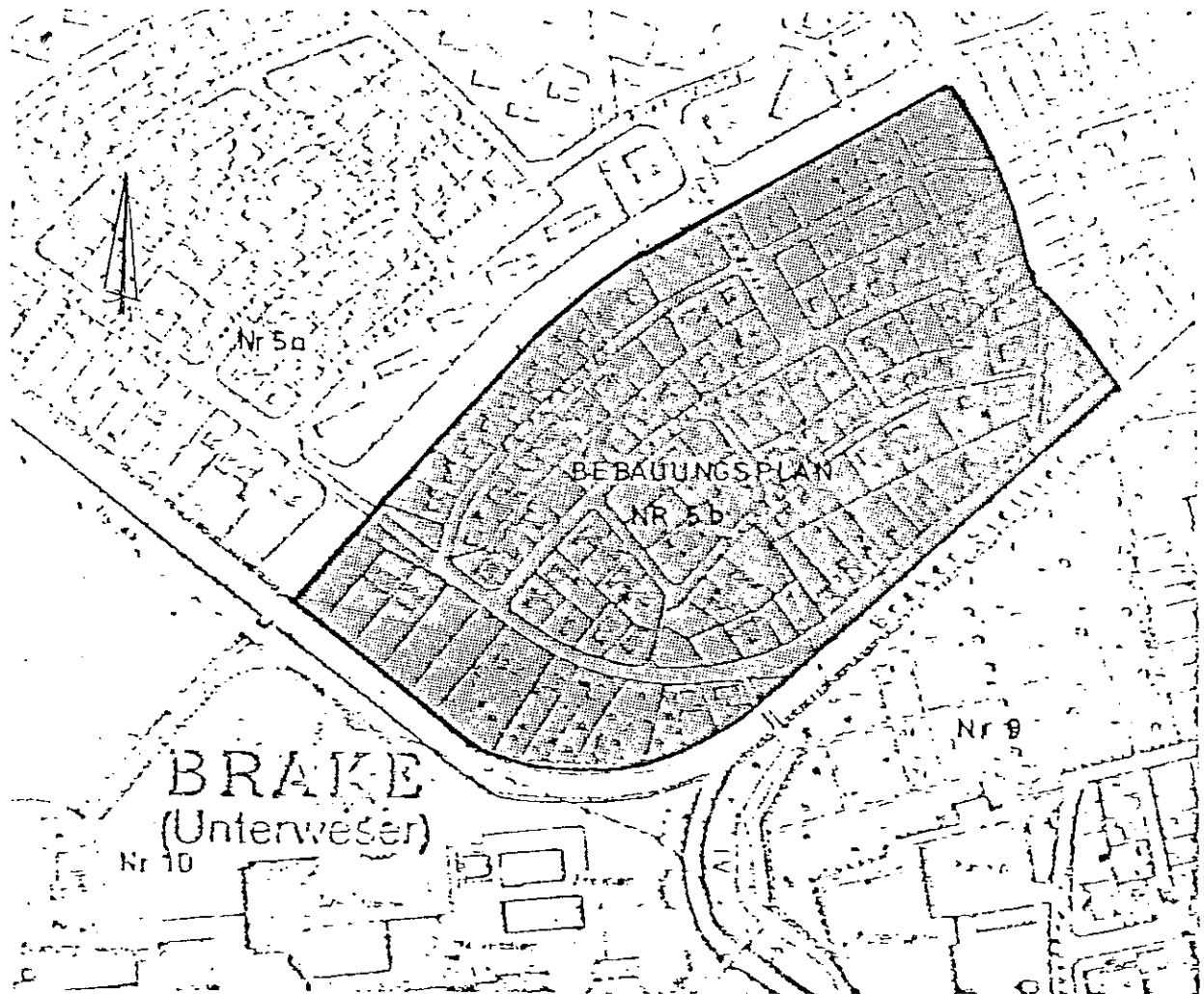


Stadt Brake

(Unterweser)



BEBAUUNGSPLAN NR. 5b 3.Änderung

BEREICH BORKUMSTR., WESTSTR., BALTRUMSTR., DUNGENDEICHSWEG

Begründung zum
Bebauungsplan

1. Präambel zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 b

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) die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Geltungsbereich

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 b umfaßt die Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanes, so daß sich der Änderungsbereich mit den Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes deckt. Die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Sie werden wie folgt beschrieben:

Im Nordwesten: die Südgrenzen der Flurstücke 4/30, 4/31, 4/7, 18/39 und die Nordgrenzen der Flurstücke 30/28, 29/18, 29/17, 29/16, 29/15, 29/14, 29/13 und 29/12 der Flur 2, Gemarkung Brake;

im Nordosten: die Südwestgrenzen der Flurstücke 6/5, 101/6, 105/6, 103/6, 108/6, 111/6, 96/6, 95/6 und 31/2 der Flur 1, Gemarkung Brake;

im Südosten: die Südostgrenze des Dungeendeichsweges;

im Südwesten und Süden: die Nordost- und Nordgrenze des Braker Sieltiefs.

3. Verfahrensablauf

- 3.1 26.04.1979, Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) nach § 2 Abs. 1 BBauG (Änderungsbeschluß).
- 3.2 12.01.1980 Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zu 3.1 in der Nordwest-Zeitung und in der Kreiszeitung Wesermarsch.
- 3.3 14.01.1980 - Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 - 5 BBauG
31.01.1980 mit Erörterungsgespräch am 31.01.1980.
- 3.4 17.10.1980 Schreiben an die Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG (mit Termin 14.11.1980 zur Abgabe einer Stellungnahme).
- 3.5 18.12.1980 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über den Entwurf einschl. Begründung und über die öffentliche Auslegung des Entwurfs.
- 3.6 10.02.1981 Ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung des Planentwurfs nach § 2 a Abs. 6 BBauG.
- 3.7 18.02.1981 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschl.
19.03.1981 Begründung.
- 3.8 30.06.1981 Entscheidung des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie über den Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung.

4. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Die Änderung des Bebauungsplanes konkretisiert die Darstellung des am 02.08.1978 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Brake (Unterweser) und ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

5. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Innerhalb seiner Geltungsbereichsgrenzen ist das Bebauungsplangebiet fast völlig bebaut. Die vorhandene Bebauung ist bei offener Bauweise ein- bis zweigeschossig und dient ausnahmslos dem Wohnen.

6. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung hat das Ziel, für das Plangebiet die Bebauung zu sichern, um so zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen.

Die im Planbereich für Wohnbauzwecke ausgewiesenen aber noch unbebauten Flurstücke sollen der Wohnbebauung zugeführt werden. Dies gilt insbesondere für die durch Teilung neu gebildeten Flurstücke 30/64 und 30/66.

Gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan sieht die 3. Änderung eine parzellenübergreifende Darstellung der Bauteppiche vor, so daß in Anlehnung an die Möglichkeiten des Bauordnungsrechts eine sinnvolle Ausnutzung der einzelnen Flurstücke erfolgen kann.

Die Umwandlung der Wohnbaugebiete von WA in WR und WS in WR ergibt sich aus der Entwicklung der 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und entspricht den tatsächlichen Verhältnissen im Bebauungsplangebiet.

Gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan sieht die 3. Änderung die Festsetzung von Baulinien nicht vor, da hierfür in dem aufgelockerten Bebauungsgebiet keine Notwendigkeit besteht.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes als 'Reines Wohngebiet' festgesetzt. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (s. textliche Festsetzungen).

Der Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich eine durchschnittliche GFZ von 0,6 vor. Unter Zugrundelegung dieses Wertes weist der Bebauungsplan als Höchstwerte eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 aus.

7.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für den gesamten Planbereich ist die 'offene Bauweise' festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung. Auf eine Differenzierung entsprechend § 22 BauNVO in Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bei 50 m Länge wurde verzichtet.

7.3 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.

Die Grundversorgung wird durch die in 400 - 500 m Entfernung befindlichen Geschäfte am Kiebitzring abgedeckt.

Der Bedarf an Kinderspielplätzen wird durch die umliegenden Spielplatzeinrichtungen abgedeckt. Im einzelnen handelt es sich um folgende Einrichtungen:

1. Bauspielplatz zur Größe von 4.400,0 m², direkt an der Südwestseite des Braker Sieltiefs gelegen und über Fußgängerbrücke erreichbar;
2. Bolzplatz zur Größe von 2.400 m², an der Nordseite des Bebauungsplangebietes anschließend, auf dem Flurstück 29/11 der Flur 2.
3. Kinderspielplatz zur Größe von 1.200 m², am Kiebitzring, Flurstück 26/17 der Flur 2.

7.4 Verkehrsfläche

Der Planbereich ist erschlossen durch die Weststraße, die Borkumstraße, die Langeoogstraße und durch den Dungeendeichsweg. Diese bilden als Erschließungsring die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz sowie an die Kernstadt. Die innere Erschließung erfolgt durch mehrere Schleifen und Sackgassen.

Für den ruhenden Verkehr sind an der Borkumstraße, Weststraße, Juiststraße, Langeoogstraße (teilw.), Spiekeroogstraße, Wangeroogstraße und Norderneystraße befestigte Seitenstreifen vorhanden.

Zwischen der Weststraße und der Grünanlage bzw. Bolzplatz auf dem Flurstück 29/11 der Flur 2 wird eine Geh- und Radwegverbindung geschaffen.

An sämtlichen Straßenkreuzungen sind Sichtdreiecke dargestellt. Die Bemessung der Schenkellängen ergibt sich aus der zu erwartenden Entwurfsgeschwindigkeit. Sie beträgt für V_{e_n} und $V_{e_{\bar{u}}}$ 30 zu 30 km/h, so daß sich Schenkellängen von 15 zu 20 m ergeben. Der Straßenausbau ist abgeschlossen und entspricht weitestgehend den Richtlinien der RAST-E.

7.5 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich übernommen wurde eine weitere Trafo-Station. Sie befindet sich an der Ostseite des Flurstückes 30/61 (Langeoogstraße).

7.6 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.

8. Versorgung, Entsorgung


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

9. Kosten und Finanzierung

Die der Stadt voraussichtlich entstehenden Kosten für die Rad- und Gehwegverbindung zwischen Weststraße und Klippkanner Trasse betragen ca. 16.000,-- DM. Da durch die Rad- und Gehwegverbindung Grundstücke nicht unmittelbar erschlossen werden, beträgt der Anteil der Stadt Brake an den Baukosten 100 %.

Brake (Unterweser), den 13. 8. 1981

Stadt Brake (Unterweser)


Erfmann
Stadtdirektor

Hat vorgelegen

Brake, den 16. 10. 81
Landkreis Wesermarsch

im Auftrage

gez.: Lange

Beglaubigt

