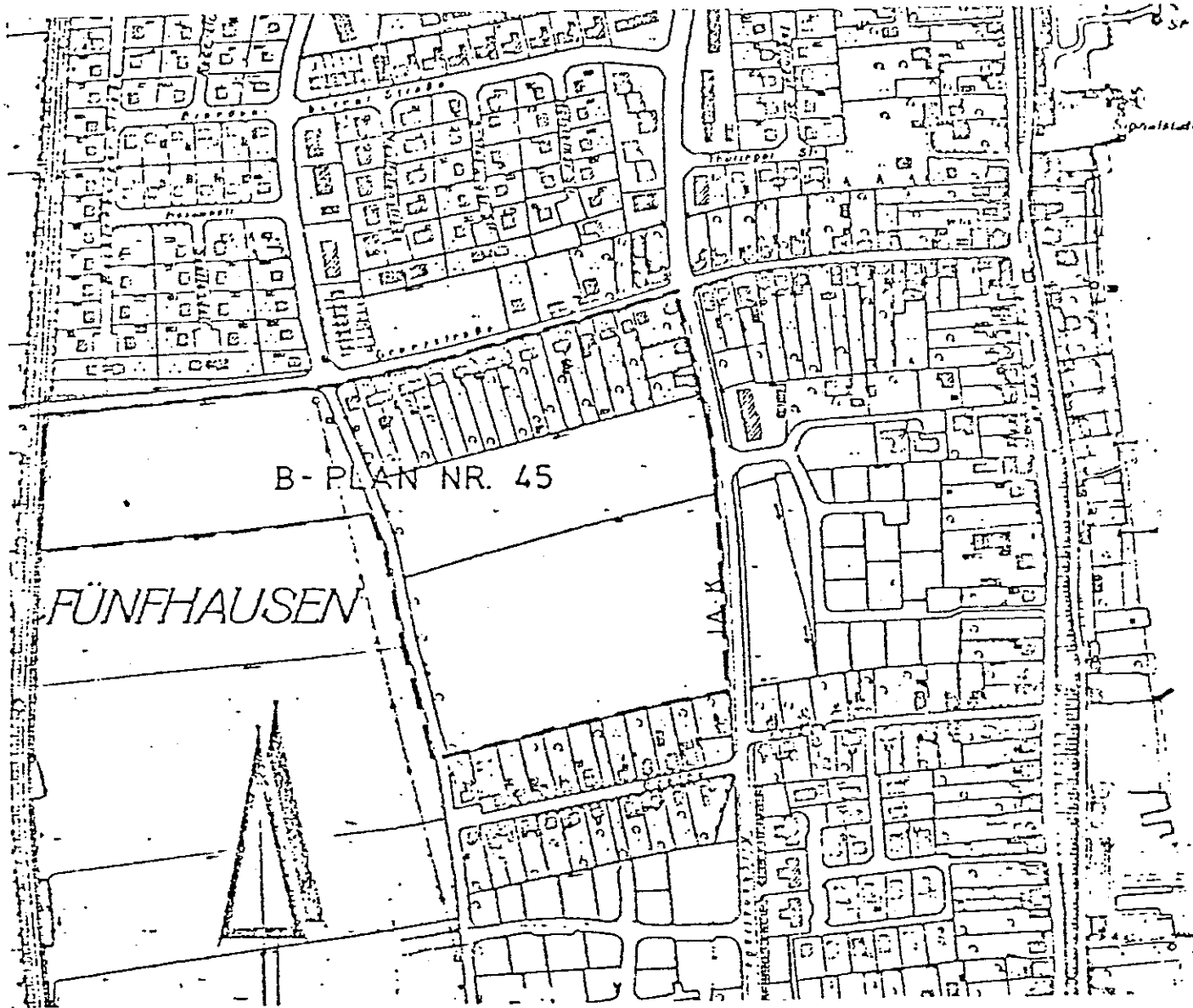


# Stadt Brake (Utw.)



## Bebauungsplan Nr. 45

Bereich : Bahnlinie Hude-Blexen, Grenzstraße, Kirchenstraße,  
nördlich des B-Planes Nr. 23

Begründung zum  
Bebauungsplan

## I N H A L T

1.     Rechtsgrundlagen
2.     Geltungsbereich
3.     Verfahrensablauf
4.     Entwicklung aus der vorbereitenden  
Bauleitplanung
5.     Ergebnis der Bestandsaufnahme
6.     Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
7.     Inhalt des Bebauungsplanes
8.     Versorgung - Entsorgung
9.     Soziale Maßnahmen

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)

2. Geltungsbereich

Die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

Sie werden wie folgt beschrieben:

- Im Norden: Südseite der Grenzstraße
- im Osten : Westseite der Kirchenstraße
- im Süden : Hinterer Grenzverlauf der Grundstücke an der Herderstraße (B-Plan 23), Nordseite des Flurstücks 434/243, Gemarkung Hammelwarden
- im Westen: Westseite des Middeweges, Ostseite der Bahnlinie Hude - Blexen

3. Verfahrensablauf

- 3.1 26.04.1979 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) nach § 2 Abs. 1 BBauG (Aufstellungsbeschluß).
- 3.2 19.05.1979 Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zu 3.1 in der Nordwest-Zeitung und in der Kreiszeitung Wesermarsch.

- 3.3 25.05.1979 - Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 -  
07.06.1979 5 BBauG (mit Erörterungsgespräch am  
31.05.1979).
- 3.4 05.09.1979 Schreiben an die Träger öffentlicher  
Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG.
- 3.5 13.12.1979 Beschluß des Rates der Stadt Brake  
(Unterweser) über den Entwurf einschl.  
Begründung und über die öffentliche  
Auslegung des Entwurfs.
- 3.6 21. und Ortsübliche Bekanntmachung über die  
22.12.1979 Auslegung des Planentwurfs nach § 2 a  
Abs. 2 Satz 2 BBauG.
- 3.7 07.01. bis Öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
07.02.1980 einschl. Begründung.
- 3.8 06.03.1980 Entscheidung des Rates der Stadt Brake  
(Unterweser) über die während der öf-  
fentlichen Auslegung eingegangenen Beden-  
ken und Anregungen sowie Beschluß über  
einen überarbeiteten Planentwurf einschl.  
dessen Begründung und der erneuten öffent-  
lichen Auslegung.
- 3.9 02.05.1980 Ortsübliche Bekanntmachung über die er-  
neute Auslegung des Planentwurfs gemäß  
§ 2 a (6) BBauG.
- 3.10 09.05.1980 - Erneute öffentliche Auslegung des Plan-  
09.06.1980 entwurfs einschl. Begründung.
- 3.11 19.06.1980 Entscheidung des Rates der Stadt Brake  
(Unterweser) über die während der öffent-  
lichen Auslegung eingegangenen Bedenken  
und Anregungen sowie Beschluß über einen  
überarbeiteten Planentwurf einschl. dessen  
Begründung und der erneuten öffentlichen  
Auslegung.
- 3.12 05.07.1980 Ortsübliche Bekanntmachung über die er-  
neute Auslegung des Planentwurfs gemäß  
§ 2 a (6) BBauG.
- 3.13 14.07.1980 - Erneute öffentliche Auslegung des Plan-  
13.08.1980 entwurfs einschl. Begründung.
- 3.14 25.09.1980 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unter-  
weser) über eine eingeschränkte Beteiligung  
gemäß § 2 a (7) BBauG.
- 3.15 18.12.1980 Entscheidung des Rates der Stadt Brake (Un-  
terweser) über die während der erneuten öf-  
fentlichen Auslegung und der eingeschränkten  
Beteiligung eingegangenen Bedenken und Anre-  
gungen sowie Beschluß des Bebauungsplanes  
als Satzung.

4. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Der z. Z. gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1978 weist nur einen Teil des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen aus. Aus verschiedenen Gründen (s. Erläuterung zu Flächennutzungsplanänderung Nr. 2, Punkt 13) sind die ausgewiesenen Bauflächen erweitert. Damit wird die Lücke zwischen der Bebauung an der Grenzstraße und dem im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen Wohnbaugebiet zwischen Kirchenstraße und Bundesbahn geschlossen. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich z. Z. im Verfahren. Die vorzeitige Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 BBauG hat bereits stattgefunden, ebenso die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Wesentliche Bedenken und Anregungen zu diesem Punkt sind nicht eingegangen.

Die im Flächennutzungsplan und in der Flächennutzungsplanänderung ausgewiesenen Nutzungen sind entsprechend § 8 Abs. 2 BBauG in den Bebauungsplan übernommen worden.

5. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Die Größe des Gebietes beträgt ca. 10 Hektar. Es wird z. Zt. als Weideland landwirtschaftlich genutzt bis auf eine Ausnahme:

Entlang der Grenzstraße zwischen Kirchenstraße und Middeweg besteht eine ca. 30 Jahre alte Einfamilienhausbebauung, teilweise freistehend, teilweise als Doppelhaustyp, auf sehr schmalen, langgestreckten Grundstücken. Eine für Brake typische Situation. Die vorhandenen Grundflächenzahlen liegen zwischen 0,1 und 0,14. Das Baugebiet ist z. Zt. über die Kirchenstraße, die Grenzstraße und den bis zur Grenzstraße ausgebauten Middeweg zu erreichen. Der Middeweg ist in seiner südlichen Fortsetzung in Eigentum des Realverbandes Middeweg. Die Bundesbahnlinie als westliche Begrenzung wirkt als Lärmquelle negativ beeinträchtigend auf das Gebiet.

6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan konkretisiert die Aussagen des Flächennutzungsplanes im Sinne einer städtebaulichen Ordnung. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 45 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des zukünftigen Baugebietes geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, die Belange der Wohnbebauung auf die Nachbarschaft der "Bundesbahn" abzustimmen. Hier wird eine von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche - zur Errichtung eines Lärmschutzwalles im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes - vorgesehen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes - größtenteils als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, weil - gemäß den Schallschutzbestimmungen - der in diesem Gebiet errechnete Schallpegel von 55 bis 65 dB (A) über den für reine Wohngebiete zulässigen Planungsrichtpegel von 50 dB(A) liegt.

In dem neu zu erschließenden allgemeinen Wohngebiet werden, mit Rücksicht auf die Wohnruhe, Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.

Ausnahmsweise können nach BauNVO § 4 (3) Pkt. 6, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen zugelassen werden.

Bei der Festsetzung und Erschließung des Wohngebiets wird versucht, den Bedürfnissen der Bevölkerung nach dem Bau von freistehenden Einfamilienhäusern gerecht zu werden.

Die Maßstäblichkeit der Bebauung soll sich den übrigen Wohngebieten der unmittelbaren Nachbarschaft angleichen.

Der Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich eine durchschnittliche GFZ von 0,4 vor. Unter Zugrundelegung dieses Wertes weist der Bebauungsplan als Höchstwerte eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,4 aus.

Für die Gartengrundstücke der Gebäude an der Grenzstraße wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit einer Bebauung gegeben. Dies ist das Ergebnis intensiver Überlegungen, bekräftigt durch mehrfach von Betroffenen herangetragenen Wünschen, diese großen Gartenflächen einer anderen Nutzung zuzuführen. Hier muß versucht werden, auf der Basis einer freiwilligen Umlegung zu angemessenen Grundstücksgrößen zu kommen, wobei zu beachten ist, daß die "Stammgrundstücke" an der Grenzstraße noch die Größe behalten, die notwendig sind, um den Kleinsiedlungsstatus zu erhalten.

Eine Grenzbebauung (z. B. Doppelhaus) wäre eine andere Möglichkeit, auf den verhältnismäßig schmalen Grundstücken vom Grundriß her eine sinnvolle Bebauung zu realisieren.

Die Grundstücke und Flächen am Kreuzungsbereich Kirchenstraße/Am Ahrenshof/Planstraße werden entsprechend den Zielvorgaben als "Mischgebiet" festgesetzt. In diesen Bereichen liegen die Ausnutzungsziffern höher, als im übrigen Gebiet.

Dieses sind die Voraussetzungen, um hier - analog der Vorgaben des Flächennutzungsplanes - Läden der Grundversorgung und Dienstleistungsbetriebe unterzubringen.

Inmitten des Wohngebietes, westlich vom Middeweg, setzt der Bebauungsplan einen Kinderspielplatz fest. Hierbei ist von den Normgrößen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes mit ca. 1.200 qm abgewichen, da er u. a. den Spielplatzbedarf über das Gebiet hinaus abdecken soll. Die ausgewiesene Größe läßt eine Bepflanzung im Sinne einer öffentlichen Grünfläche zu.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes gliedert sich in:

- |   |     |           |
|---|-----|-----------|
| a) Bauflächen   |     |           |
| Allgemeines Wohngebiet  | ca. | 71.500 qm |
| Mischgebiet   | ca. | 8.000 qm  |
| b) Verkehrsflächen  | ca. | 13.500 qm |
| c) öffentliche Grünflächen<br>(Spielplätze und<br>Schutzwahl) | ca. | 4.500 qm. |

- 7 -  
7.2 Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien

Für den gesamten Planungsbereich ist die "offene Bauweise" festgesetzt worden. Die angestrebte Art der Bebauung - überwiegend dem Einfamilienhaus Vorzug zu geben - rechtfertigt diese Bauweise ebenso wie die Tatsache, daß geschlossenen Bauweisen in Siedlungsstrukturen, wie man sie in Brake vorfindet, aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten sind.

Um in dem Gebiet eine lockere Wohnbebauung - Wohnen im Grünen - zu gewährleisten, werden nicht überbaubare Grundstücksflächen eingeplant. Ferner wird, bis auf Ausnahmen im Mischgebiet, eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Im gesamten Bereich ist auf die Anordnung von Baulinien zugunsten von Baugrenzen verzichtet worden, um den Eigentümern die Stellung und Grundrißgestaltung bei ihren Gebäuden weitgehendst zu überlassen.

Im bebauten Bereich entlang der Grenzstraße ist der Bauteppich der vorhandenen Bebauung angepaßt. Die Tiefe der einzelnen Grundstücke ist durch die Verkehrserschließung vorgegeben. Die Grundstücksgrößen sollen sich zwischen 600 und 1000 qm bewegen. Damit soll einer unerwünschten Bebauung von sehr ungünstig geschnittenen Grundstücken entgegengewirkt werden.

7.3 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Einrichtung für die Grundversorgung der Bevölkerung des Gebietes sollen im dafür ausgewiesenen Mischgebiet realisiert werden. Der Flächennutzungsplan weist in seiner Erläuterung auf die schon vorhandene Einrichtung der gesundheitlichen Versorgung in direkter Zuordnung zum neu zu erschließenden Baugebiet hin. Es bietet sich an, diese günstige Lage an der innerstädtischen Haupterschließungsstraße im Sinne einer Weiterentwicklung zum zentralen Grundversorgungsbereich zu fördern. Hier werden dementsprechend die städtebaulichen und planerischen Voraussetzungen geschaffen, um die notwendigen Läden, Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe zur Versorgung des täglichen Bedarfs ansiedeln zu können. Darüber hinaus bleibt die Orientierung nach Norden an die Kernstadt.

Die Verknüpfung des Plangebietes mit dem städtischen Verkehrsnetz erfolgt über die Kirchenstraße. Eine Buslinie des ÖPNV befährt die Kirchenstraße und erhält im Bereich des Grundversorgungszentrums eine Haltemöglichkeit. Ebenso sind hier vermehrt private und öffentliche Pkw-Stellplatzmöglichkeiten für den Publikums- und Kundenverkehr anzubieten.

Insgesamt soll der Bereich Kirchenstraße - Ahrenshof - Planstraße in Form einer großzügigen Platzgestaltung einen "städtischen Charakter" erhalten.



Die Kinderspielplätze für Kleinkinder sind nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze auf den Baugrundstücken von den Eigentümern zu realisieren.

Für die größeren Kinder (6 - 12 Jahre) ist zwischen Middeweg und Planstraße B ein Spielplatz festgesetzt. Dieser Bereich ist fußläufig und gefahrlos zu erreichen! In Ergänzung dazu ist geplant, den südlichen Bereich dieser Grünfläche (sh. B-Plan 46) als Bolzplatz auszuweisen.

Alle sonstigen notwendigen baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in angemessener Entfernung vorhanden.

#### 7.4 Verkehrsfläche

Erschlossen wird das neu ausgewiesene Bauland über ein Erschließungssystem, bestehend aus öffentlichen Wohnwegen, anbaufähige Sammelstraße und Haupterschließungsstraße.

Die Haupterschließungsstraße stellt die geplante Ost-Westverbindung von der Kirchenstraße in Höhe Ahrenshof bis zur B 212 (Überführung Bundesbahn) dar.

Diese, in der langfristigen Verkehrsplanung als "städtische Erschließungsstraße" eingestufte Verkehrsfläche wird zunächst als Anbindung des Bebauungsgebietes an die Kirchenstraße und damit an das örtliche Straßennetz realisiert.

Die Dimensionierung ist aber schon ausgerichtet auf eine spätere Weiterführung über die Bundesbahnlinie in Richtung Westen. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m, beidseitig sind Rad- und Gehwege, einschließlich Schutzstreifen, vorgesehen. Die anbaufähige Sammelstraße, parallel zum Middeweg, dient der späteren Nord-Süd-Verbindung der nachfolgenden Baugebiete. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) reicht eine Fahrbahnbreite von 5,50 m mit beidseitigen Gehwegen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, der Wohnumfeldsituation im Bereich der Anliegerstraßen (Wohnwege A, B und C) eine erhöhte Bedeutung beizumessen.

Die Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer soll durch Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum gefördert werden, z. B. durch gezielte Ausweisung von Parkflächen, Anordnen von Baumscheiben, Verwendung unterschiedlichen Pflastermaterials.

Inwieweit diese Anliegerstraßen in einer niveaugleichen Ausführung ausgebildet werden sollen, bedarf im Rahmen der Ausbauplanung der endgültigen Entscheidung.

Bei der Gestaltung und beim Ausbau ist zu beachten, daß eine geordnete und für alle Verkehrsteilnehmer gefahrlose Zufahrt zu den anliegenden Grundstücken möglich ist.

Die Wohnwege A, B und C erhalten am Ende jeweils einen Wendehammer von mindestens 18,00 m Durchmesser, um den Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung eine Wendemöglichkeit zu geben.

Die 5 Meter breiten Wege zur Erschließung der Hintergrundstücke an den Wohnwegen A, B und C, sind ebenfalls öffentliche Verkehrsflächen mit gleicher Zweckbestimmung, wie die Wohnwege.

Allerdings werden sie nicht von den städtischen Müllfahrzeugen befahren, so daß die Anlieger ihre Abfallbehälter zum Zwecke der Entleerung zu den hierfür vorgesehenen Standorten transportieren müssen. Diese Standorte werden unmittelbar am Anschluß zu den breiter ausgebauten Wohnwegen ausgewiesen.

Die einzelnen Regelquerschnitte sind dem Anhang zu entnehmen.

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes Flächen in Form von Längsparkstreifen vorgesehen. Notwendige öffentliche Parkflächen in den Wohnwegen werden nach Gestaltungsgesichtspunkten angeordnet. Der Längsparkstreifen an der übergeordneten Erschließungsstraße wird durch Grünstreifen unterbrochen.

Der Middeweg ab Grenzstraße in Richtung Süden bis zur Hammelwarder Straße, wird für den Erschließungs-Fahrverkehr nicht ausgebaut. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich diese Trasse als durchgehende Rad-Gehweg-Verbindung in Nord-Süd-Richtung.

Ebenso ist eine fuß- und radläufige Verbindung parallel zur Bundesbahn, im Schutz der Lärmschutzwallbegrünung, vorgesehen.

Eine fuß- und radläufige Verbindung besteht ebenfalls zwischen Wohnweg A und Rad-Gehweg am Lärmschutzwall (sh. B-Plan 46), zwischen Wohnweg B und Middeweg, Wohnweg B und Herderstraße und Wohnweg C und Middeweg.

#### 7.5 Denkmalspflegerische Darstellung und Festsetzungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten bei den im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen bzw. Realisierungen vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig.

## 7.6 Umweltschutz und besondere Darstellungen und Festsetzungen

Die Bebauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen bedeutet immer einen Eingriff in die vorhandene Umwelt.

Ein großer Teil der Flächen wird überbaut und bepflanzt. Der Boden wird versiegelt. Diese negativen Folgen für die Umwelt steht der Bedarf an Bauflächen und hier vor allem an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft verschiedene Festsetzungen, die den Eingriff in die Umwelt mindern und damit zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnumwelt beitragen.

Zu nennen sind in diesem Zusammenhang folgende Maßnahmen:

- Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen und damit zusammenhängende Garten- und Freiflächen
- ein-/zweigeschossige Bauweise
- niedrige, bauliche Ausnutzung
- Festsetzung einer größeren Grünfläche
- Verzicht auf herkömmlichen Straßenausbau bei den Wohnwegen A, B und C
- Grünstreifen innerhalb des Profiles der Haupterschließungsstraße
- Pflanzgebote an verschiedenen Stellen

Die neuen Wohnbauflächen, insbesondere westlich des Middeweges, sind einer Lärmimmission - hervorgerufen durch den unmittelbar am Geltungsbereich angrenzenden Bahnkörper, mit seiner verhältnismäßig starken Zugfrequentierung - ausgesetzt. Aufgrund des Immissionsschutzgesetzes sind für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, um den im Bundesbaugesetz formulierten Anforderungen nach gesunden Wohnverhältnissen Rechnung zu tragen.

Analog des weiter südlich gelegenen Bebauungsplanbereiches Nr. 43 wird eine freizuhaltende Schutzfläche ausgewiesen, auf der ein Lärmschutzwall errichtet wird.

Die bauliche Maßnahme in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Maßnahmen in den Wohngebäuden (Wärmeschutzverordnung) reduziert die Wahrnehmung des Verkehrslärms auf den im Entwurf der DIN 18005 empfohlenen Planungsrichtpegel für "Allgemeine Wohngebiete".

Die Erschließungsstraße (Planstraße A) ist in der langfristigen Verkehrsplanung als Verbindungsstraße zwischen der Kirchenstraße und der weiter westlich gelegenen Bundesstraße vorgesehen. Die prognostizierten Werte sagen hier für das Jahr 1999 eine Belastung von 2.272 Kfz/24 Std in beiden Richtungen voraus (Quelle: Fortschreibung des Generalverkehrsplanes 1979).

Die Kirchenstraße als Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung weist z. Z. eine Kfz.Belastung von 3.042 in Richtung Norden bzw. 3.914 in Richtung Süden auf. Sie wird somit als städtische Erschließungsstraße auch langfristig eine stärkere Bedeutung haben als die Planstraße A.

Die ermittelten Lärmpegel liegen auf der Kirchenstraße bei 55 dB(A) am Tage und überschreiten somit nicht die der DIN 18005 entnommenen Planungsrichtpegel für WA von 55 dB(A) am Tage.

Der Flächennutzungsplan in seiner Änderung vom April 1979 sieht die Anlage eines Lärmschutzes entlang der Ost-West-Spange nicht als notwendig an.

8. Versorgung - Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Netz des OOWV, die Entwässerung wird sichergestellt durch Anschluß an das städtische Kanalnetz sowie durch Einleitung des Oberflächenwassers in Vorfluter.

Die Versorgung mit Strom und Gas wird sichergestellt durch Anschluß an das Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

Der Ausbau der Erschließungs- und Versorgungsanlagen erfolgt rechtzeitig, in jedem Falle vor Beginn der Wohnbauaktivitäten in diesem Gebiet.

9. Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

10. Kosten der Erschließung

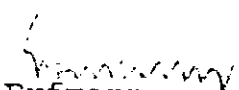
Die der Stadt voraussichtlich entstehenden Kosten betragen nach überschlägiger Ermittlung für das Baugebiet 1.871.000,-- DM.

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),

Stadt Brake (Unterweser)

  
Erfmann  
Stadtdirektor

