



## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 64  
'Hansestraße'  
der Stadt Brake (Unterweser)

| Inhaltsverzeichnis |   | Seite |
|--------------------|---|-------|
| 1.                 | Veranlassung und Planungsziele  | 2     |
| 2.                 | Geltungsbereich   | 2     |
| 3.                 | Planungsvorgaben  | 3     |
| 3.1                | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan   | 3     |
| 3.2                | Eingriff in andere Bebauungspläne   | 3     |
| 4.                 | Inhalt des Bebauungsplans   | 3     |
| 4.1                | Art der baulichen Nutzung   | 3     |
| 4.2                | Maß der baulichen Nutzung   | 3     |
| 4.3                | Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien  | 4     |
| 4.4                | Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sowie der Grundversorgung | 4     |
| 5.                 | Verkehrsflächen   | 4     |
| 6.                 | Wasserwirtschaft  | 4     |
| 7.                 | Natur und Landschaft/Eingriffsregelung  | 4     |
| 8.                 | Ver- und Entsorgung   | 5     |
| 8.1                | Trinkwasserversorgung   | 5     |
| 8.2                | Abwasserbeseitigung   | 5     |
| 8.3                | Strom- und Gasversorgung  | 5     |
| 8.4                | Fernmeldetechnische Versorgung  | 5     |
| 8.5                | Brandschutz – Löschwasserversorgung   | 5     |
| 8.6                | Abfallbeseitigung   | 5     |
| 9.                 | Altablagerungen   | 5     |
| 10.                | Nachrichtliche Hinweise   | 6     |
| 11.                | Verfahrensablauf  | 6     |
| 12.                | Durchführung und Kosten   | 6     |

## 1. Veranlassung und Planungsziele

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 ist historisch auf die umliegenden Straßen Golzwarder Straße im Westen und Norden und Sachsenstraße im Osten ausgerichtet. Durch Grundstücksteilungen entstand sukzessive eine Hinterlandbebauung, die über die Erstellung der Hansestraße als private Zuwegung eine eigenständige Erschließung erhielt. Auf der Grundlage dieser Erschließung verfestigte sich die Hinterlandbebauung weiter.

Derzeit hat die Hansestraße weder den Ausbaustandard noch den rechtlichen Status, um ihrer Funktion als öffentliche Erschließungsstraße gerecht zu werden. In der Vergangenheit hat es eine Vielzahl von Bemühungen gegeben, die erforderliche Schritte im Einvernehmen mit den betroffenen Anliegern anzugehen. Diese Bemühungen sind letztlich an der mangelnden öffentlichen Verfügbarkeit der Grundflächen gescheitert, da sich die Straße in voller Länge in privatem Eigentum befindet.

Um die Herstellung der Hansestraße nach den Regelungen des Erschließungsbeitragsrechtes gemäß § 127 ff BauGB zu ermöglichen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Nur auf der Grundlage einer bauleitplanerischen Festsetzung der Hansestraße als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist die öffentliche Verfügbarkeit über sämtliche erforderlichen Grundflächen herzustellen und notfalls auch durchzusetzen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 64 sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Hansestraße entsprechend den städtebaulichen Bedürfnissen als öffentliche Verkehrsfläche ausbauen zu können.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst neben der eigentlichen Verkehrsfläche auch die anliegenden Grundstücke, um hier über die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung einerseits die städtebaulichen Entwicklungsspielräume zu definieren und andererseits Verteilungsmaßstäbe für die beabsichtigte Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu gewinnen.

Die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 64 sind in der Planzeichnung verbindlich festgelegt und werden wie folgt beschrieben:

|            |  |
|------------|--|
| Im Westen: | durch die Bahnhofstraße                          |
| Im Norden: | durch die Golzwarder Straße                      |
| Im Osten:  | durch die Sachsenstraße                          |
| Im Süden:  | durch das Grundstück der Grundschule Boitwarden. |

Das Plangebiet ist bebaut.

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gesamte Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake (Unterweser) als Wohnbaufläche (WA) dargestellt. Einzige Ausnahme sind die an die Golzwarder Straße südlich angrenzenden Grundstücke. Diese sind im Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 47 als gemischte Baufläche (MI) dargestellt.

#### 3.2 Eingriff in andere Bebauungspläne

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches überdeckt der Bebauungsplan Nr. 64 den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 (in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet). In dem Überdeckungsbereich werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 64 ersetzt. Eine inhaltliche Änderung der Festsetzungen erfolgt nicht.

Im übrigen Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB.

### 4. Inhalt des Bebauungsplans

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechend der vorhandenen Bebauung als WA-Gebiet festgesetzt.

Lediglich die südlich der Golzwarder Straße liegenden Grundstücke werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 als MI-Gebiet festgesetzt.

Zur Verhinderung von Nutzungskonflikten werden im 'Allgemeinen Wohngebiet' gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 (BauNVO) ausgeschlossen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im WA-Gebiet wird orientiert am Bestand durchgehend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht dies eine GRZ von max. = 0,6).

Die festgesetzte Grundflächenzahl des MI-Gebiets liegt entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplans bei 0,3. Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO gilt hier entsprechend (d. h. GRZ max. = 0,45).

Die im WA-Gebiet vorgenommene Festsetzung der Geschossigkeit orientiert sich am Bestand, welcher mit einer Ausnahme eine Eingeschossigkeit aufweist. Im MI-Gebiet wird die im Bebauungsplan Nr. 47 bereits festgesetzte Zweigeschossigkeit übernommen. Sie findet ihre städtebauliche Begründung in der übergeordneten Bedeutung der Golzwarder Straße, an der im weiteren Verlauf auch zweigeschossige Gebäude zu finden sind.

Die Festsetzung der GFZ variiert bezüglich der jeweils festgesetzten Geschossigkeit und berücksichtigt das in der Umgebung vorhandene Maß der baulichen Nutzung.

#### 4.3 Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien

Entsprechend dem Charakter der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes bzw. im Umgebungsbereich wird die 'offene Bauweise' festgesetzt. Ein weitergehendes Regelungserfordernis wird nicht gesehen.

Die überbaubaren Flächen werden parzellenübergreifend mit Baugrenzen festgesetzt und berücksichtigen die ortsüblichen Abstände zu den Verkehrsflächen. Dies eröffnet den Eigentümern für möglich Anbauten größtmögliche Gestaltungsspielräume.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Sicherung eines zweiten Stellplatzes auf den Privatgrundstücken sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf diejenigen nicht überbaren Grundstücksflächen unzulässig, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind.

#### 4.4 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sowie der Grundversorgung

Die notwendigen Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Grundschule, Spielplatz, Kindergarten) sind in unmittelbarer, bzw. angemessener Entfernung vorhanden.

#### 5. Verkehrsflächen

Entsprechend der verkehrlichen Bedeutung wird die Hansestraße in ihrem gesamten Verlauf mit einer Breite von 4,5 m festgesetzt. Entsprechend dem Charakter als Stichweg soll der Ausbau als Mischverkehrsfläche erfolgen. Der Bereich ist deshalb im Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der genaue Ausbaustandard bleibt dem Straßenendausbau vorbehalten und wird im Bebauungsplan nicht festgelegt. Für die Bemessung des Straßenquerschnittes werden die 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen' (EAE) zugrunde gelegt. Entsprechend den erforderlichen Mindestbreiten wird voraussichtlich eine Ausbaubreite von 3,5 m mit einem beidseitigen unbefestigten Seitenstreifen von 0,5 m realisiert. Zur Gewährleistung der maßgeblichen Begegnungsfälle wird etwa auf halber Länge eine Ausweiche mit einer zusätzlichen Breite von 2 m vorgesehen. Der öffentlich rechtliche Ausbau der Hansestraße wird sich dabei an den derzeitigen Ausbaugrenzen orientieren.

#### 6. Wasserwirtschaft

Da die Realisierung des Bebauungsplans lediglich zu einer unerheblichen Neuversiegelung im Zuge des Ausbaues der Hansestraße führt und durch den Bebauungsplan keine neuen Baurechte geschaffen werden, hat der Bebauungsplan auf das gesamtstädtische Entwässerungssystem keine Auswirkungen.

## 7. Natur und Landschaft/Eingriffsregelung

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits zum Teil durch einen anderen Bebauungsplan abgedeckt ist, bzw. im Übrigen dem § 34 BauGB unterliegt und überdies bereits bebaut ist, werden gemäß § 8a Abs. 2 BNatSchG durch den Bebauungsplan Nr. 64 keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) sichergestellt.

### 8.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss an die vorhandene Kanalisation zur Zentralkläranlage Brake Golzwarden.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt zurzeit über die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Golzwarder Straße und den Straßenseitengraben an der Sachsenstraße. Die Entwässerung der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche soll ebenfalls über einen Regenwasserkanal und entsprechende Einläufe sichergestellt werden.

### 8.3 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas ist sichergestellt durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

### 8.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

### 8.5 Brandschutz – Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist im Rahmen des bestehenden Anschlusses des Gebietes an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverbandes gesichert. Im Bereich des Änderungsgebiets ist die Versorgung mit Unterflurhydranten für den Brandschutz zu prüfen. Eine Konkretisierung hierzu erfolgt in der Straßenausbauplanung.

### 8.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt im Auftrage des Landkreises Wesermarsch zur Zentraldeponie in Brake-Käseburg.

## 9. Altablagerungen

Innerhalb des Änderungsgebiets sind Altablagerungen oder kontaminierte Bodenflächen der Stadt Brake nicht bekannt.

## 10. Nachrichtliche Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig. Derartige Funde müssen unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 11. Verfahrensablauf

- 16.11.2000 Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses nach § 2 Abs. 1 BauGB
- 09.03.2001 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 22.03.2001 Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Aushang der  
05.04.2001 Planunterlagen)
- 26.03.2001 Öffentliche Darlegung der Planungsziele und Anhörung im Rahmen einer Bürgerversammlung
- 30.03.2001 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 20.09.2001 Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den VA  
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 64 einschließlich der Entwurfsbegründung

Satzungsbeschluss

## 12. Durchführung und Kosten

Im Zuge des Bebauungsplansverfahrens wird sich die Stadt Brake (Unterweser) um den Erwerb der für den Ausbau der Weserstraße notwendigen Grundstücksteilflächen nach den Regelungen des BauGB bemühen.

Der Ausbau der Hansestraße erfolgt nach dem Erschließungsbeitragsrecht gemäß §§ 123 ff BauGB. Gemäß § 129 Abs. 1 BauGB trägt die Stadt Brake (Unterweser) einen Anteil an den Erschließungskosten von 10 %.

Nach den derzeitigen Planungsstand betragen die Kosten für den Herstellung der Hansestraße (inkl. Grunderwerb) ca. 155.000,00 DM, der Anteil der Stadt Brake (Unterweser) mithin 15.500,00 DM.

Brake (Unterweser), 20.12.01

*Uta Maron*  
Uta Maron  
Bürgermeisterin

