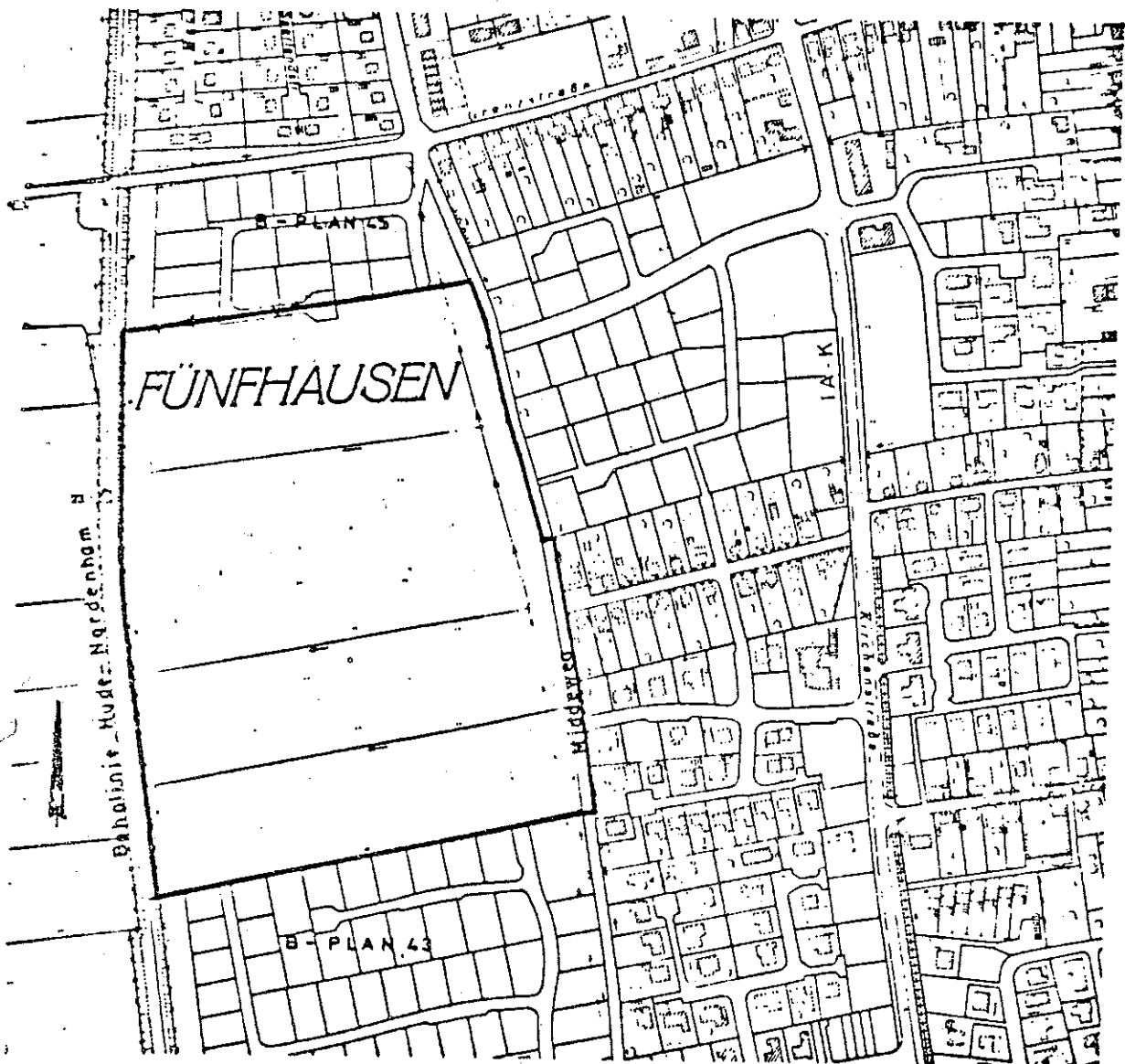




# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Brake (Unterweser)

Bereich Middeweg, Bahnlinie Hude-Nordenham,  
zwischen den B-Plänen Nr.43 im Süden  
und Nr.45 im Norden



Übersichtsplan im Maßstab 1:5000

## 1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt und wie folgt beschrieben:

Im Norden: durch die Nordgrenze des Flurstückes 434/243 der Flur 5, Gemarkung Hammelwarden.

Im Osten: durch die Westgrenze des Flurstückes 1006/240 der Flur 5. Ab Flurstück 193/2 der Flur 5 die Ostgrenze des Flurstückes 1006/240 der Flur 5 (Middeweg).

Im Süden: durch die Südgrenze des Flurstückes 432/240 der Flur 5, Gemarkung Hammelwarden.

Im Westen: durch die Ostgrenze der Bahnlinie Hude - Nordenham.

## 2.0 Verfahrensablauf

Siehe Anlage 2.

## 3.0 Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Um der raumordnerischen und landesplanerischen Zielsetzung in bezug auf die Entwicklung des Wohnens zu entsprechen, hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt, mit einer durchschnittlichen Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,3 bzw. parallel beiderseits der Niedersachsenstraße von 0,4. Entlang der Bahnlinie Hude-Nordenham ist ein Grünstreifen ausgewiesen, um Lärmschutzanlagen zur Abschirmung Bahn/Wohngebiet erstellen zu können.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen sind in den Bebauungsplan übernommen und weiter konkretisiert worden, so daß § 8 Abs. 2 BBauG erfüllt ist.

## 4.0 Ergebnis der Bestandsaufnahme

Die im Bebauungsplan dargestellte und zu beplanende Fläche wird bislang als Weideland genutzt. Die Größe des Plangebietes beträgt 11.45 ha. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt und der "Bau- und Wohnungsgesellschaften mbH" in Brake (Unterweser).

Die Ostgrenze des Plangebietes wird durch den Middeweg gebildet. Dieser Weg wird entsprechend den Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplangebieten als Rad- und Gehweg in die Verkehrserschließung einbezogen.

Die Plangebietsgrenze im Westen wird durch die Bahnlinie Hude-Nordenham bestimmt. Nach den Feststellungen der Bundesbahn ist hier mit einem Dauerschallpegel von 67 dB (A) am Tage und 63 dB (A) in der Nacht zu rechnen. Eine Berechnung des Schallmittelungspegels der Deutschen Bundesbahn ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.  
Das gesamte Plangebiet wird durch ein offenes Grabensystem entwässert. Diese Oberflächenentwässerung soll grundsätzlich erhalten bzw. wegen der Planungsauswirkungen ausgebaut werden. Südlich und östlich des Bebauungsplangebietes schließt unmittelbar eine Bebauung an, die ausschließlich aus Einfamilienhäusern besteht. Im Norden angrenzend wird das Bebauungsplangebiet Nr. 45 zur Zeit erschlossen.

## 5.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Wesentlicher Grund für die Aufstellung ist die Konkretisierung der Darstellung im Flächennutzungsplan sowie die planungsrechtliche Sicherung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung mit den Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise und der Verkehrsflächen.  
Damit wird für das Baugebiet die Bebauung und Erschließung gesichert.

Um das Wohngebiet vor Immissionen der Bahn zu schützen, wird ein aktiver Schallschutz in Form eines Walles erstellt.

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt durch eine parallel zum Middeweg geführte Trasse, die die Lücke zwischen der Gustav-Heinemann-Straße im Süden und der Niedersachsenstraße im Norden schließt.

## 6.0 Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke

Die Erschließung des Baugebietes durch die Planstraßen A und B sowie die Wohnwege mit den Wegeanlagen 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. Außerdem sollen die Wasserzüge erhalten werden.

## 7.0 Inhalt des Bebauungsplanes

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Nach dem Charakter der angrenzenden Bebauung und unter Zugrundelegung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

## 7.2. Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich eine durchschnittliche GFZ von 0,3 bzw. 0,4 im Norden vor. Unter Berücksichtigung dieses Wertes und in Anpassung an die umliegende Bebauung sieht der Bebauungsplan Nr. 46 eine abgestufte Nutzungsintensität vor.

Parallel zur Bahnlinie wurde eine GFZ von 0,3 bei eingeschossiger Bebauung vorgesehen. Diese Festsetzung ergibt sich aus der Nähe der Bahn und der Dimensionierung der Immissionsanlage. Die Verdichtung im nördlichen Teil des Plangebietes mit der GFZ von 0,6 soll die Möglichkeit offen halten, hier Reihenhäuser erstellen zu können. Im übrigen Planbereich wurde die GFZ bei eingeschossiger Bebauung auf 0,3 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.

## 7.3. 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.

## 7.4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Außer Spielplätzen für Kinder von 6-12 Jahren sind alle notwendigen baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf 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 Nr. 43 geplant. Ein weiterer Spielplatz befindet sich im Bereich Niedersachsenstraße/Middeweg. Insgesamt sind im Bebauungsplangebiet Nr. 46 ca. 3.800 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche ausgewiesen.

Ermittlung der Kinderspielplatzbedarfsfläche (Überschlägig)

a) Grundstücksflächen mit der GFZ 0,3

F <sub>1</sub>	180 m x $\frac{24+35}{2}$ m	= 5.310 m <sup>2</sup>
F <sub>2</sub>	180 m x 55 m = 9.900 m <sup>2</sup> + 60 m x 75 m = 4.500 m <sup>2</sup>	= 14.400 m <sup>2</sup>
F <sub>3</sub>	115 m x 60 m = 6.900 m <sup>2</sup> + 115 m x 60 m = 6.900 m <sup>2</sup> + 190 m x 65 m = 12.350 m <sup>2</sup> + 45 m x 60 m = 2.700 m <sup>2</sup>	= 28.850 m <sup>2</sup>
F <sub>4</sub>	290 m x 30 m	= 8.700 m <sup>2</sup>
F <sub>5</sub>	95 m x 33 m	= 3.135 m <sup>2</sup>
F <sub>6</sub>	155 m x 30 m	= 4.650 m <sup>2</sup>
F <sub>7</sub>	195 m x 30 m	= 5.850 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		70.895 m <sup>2</sup>
	anrechenbare Fläche: 70.900 x 0,3	= 21.270 m <sup>2</sup>

b) Grundstücksfläche mit der GFZ 0,6

F <sub>8</sub>	200 m x 42 m = 8.400 m <sup>2</sup>	
	anrechenbare Fläche: 8.400 x 0,6	= 5.040 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		26.310 m <sup>2</sup>

Erforderliche Spielplatzfläche:

$$26.310 \text{ m}^2 \times 0,02 = 530 \text{ m}^2$$

=====

ausgewiesene Spielplatzfläche (brutto) = 3.800 m<sup>2</sup>

=====

Nördlich der Ostpreußenstraße in ca. 900 m Entfernung befindet sich ein Kindergarten mit Spielplatz. Geplant ist ein weiterer Kindergarten ca. 600 m südlich der Hammelwarder Straße, welcher im Zusammenhang zu der dort vorhandenen Grundschule gesehen werden muß.

## 7.5 Verkehrsflächen

Der Planbereich wird durch die Planstraßen A und B erschlossen (innere Erschließung). Über die Niedersachsenstraße, Hölderlinstraße und Gorch-Fock-Straße weiter im Süden ist die Anbindung an die Kirchenstraße gesichert (äußere Erschließung).

Die Planstraßen A, B und C sind neu zu erstellen. Die Abmessungen der Planstraßen entsprechen den Richtlinien der RAST. Die Wendeanlagen sind mit 18 m so bemessen, daß Fahrzeuge hier problemlos wenden können.

Der südliche Abschnitt der Planstraße A von der Anbindung Gustav-Heinemann-Straße bis zur Anbindung Hölderlinstraße wird in konventioneller Bauart erstellt, d. h. Fahrbahn, Gehweg und Parkstreifen werden getrennt. Der verbleibende Abschnitt der Planstraße A von der Hölderlinstraße bis zur Niedersachsenstraße sowie die Planstraße B und C werden niveaugleich ausgebaut und durch weitere gestalterische Maßnahmen insgesamt zum verkehrsberuhigten Bereich. Zusätzlich zu diesen Maßnahmen werden die Verkehrsflächen durch wechselweise angeordnete Grünstreifen versetzt, um so eine weitere Verkehrsberuhigung zu bewirken. Durch diese Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum wird neben der Verkehrsberuhigung eine Verbesserung der Wohnumfeldsituation erreicht.

Die Abmessungen der Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Planstraße ergeben sich aus den zu erwartenden Entwurfsgeschwindigkeiten.

Der Middelweg mit 7 m Breite soll als begrünter Geh- und Radweg ausgebaut werden. Zur besseren Durchlässigkeit des Baugebietes werden von der Planstraße A zur Osnabrücker Straße und von der Planstraße B zum Innenbereich jeweils Geh- und Radwegverbindungen ausgewiesen.

Der für die Unterhaltung des Lärmschutzwalles an der Ostseite der Bahn ausgewiesene Weg mit seinen Verbindungen zum Baugelände, dient gleichzeitig der Allgemeinheit als Geh- und Radweg.

Die Niedersachsenstraße - von der Kreuzung mit der Planstraße A bis zur Bahnlinie - wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes nicht mit ausgebaut. Die Ausführung dieser Stadtstraße erfolgt erst dann, wenn die Anbindung an die B 212 und die Bahnüberführung durch weitere Planverfahren gesichert ist. Die Flächen für diese Verkehrsanlagen werden durch die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

## 7.6 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Aufgrund des Immissionsschutzgesetzes und des Bundesbaugesetzes sind entlang der Bahnlinie Hude-Nordenham 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 67 dB (A) und nachts 63 dB (A) (s. Anlage 1) unter Berücksichtigung der Zugarten und des Gleisuntergrundes erwarten. Nach städtebaulichen Gesichtspunkten soll 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 3,50 m über OK Schiene liegen. Um Abrutschungen zu verhindern und eine Pflege des Walls zu ermöglichen, wurde ein Böschungsverhältnis von 1 : 1,75 festgesetzt, so daß sich eine Sockelbreite von 17 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 wird.

#### 7.7 Bau- und Bodendenkmalpflege

Sollten durch Bau- und Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig.

#### 8.0 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 und Gas durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

Die Deutsche Bundespost beabsichtigt das Plangebiet im Zuge der allgemeinen Erschließung an das Kabelnetz für die Ton- und Fernsehgrundfunkversorgung anzuschließen.

#### 9.0 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes (Umlegung, Grenzregelung usw.) kommen beim endgültigen Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nur in Betracht, wenn eine Neuordnung des Grund und Bodens bzw. die Inanspruchnahme durch freiwillige Regelungen nicht erreicht werden kann.

10.0 Erschließungskosten und Finanzierung

Die voraussichtlich entstehenden Kosten betragen nach überschlägiger Ermittlung für die Erschließungsmaßnahmen

205.000,-- DM Lärmschutzwall  
182.000,-- DM Kinderspielplätze  
496.000,-- DM Schmutzwasserkanal  
616.000,-- DM Regenwasserkanal  
1.293.000,-- DM Straßenbau

insgesamt 2.792.000,-- DM; davon umlagefähig 1.988.000,-- DM.

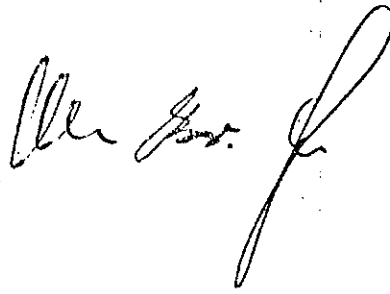
Der Grunderwerb ist in den Kosten nicht enthalten.

Die Kosten für den Lärmschutzwall, den Kinderspielplatz und die Straßenbaukosten einschließlich 50 % der Kosten des Regenkanals 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 umlagefähigen Kosten beträgt 10 %.

Brake (Unterweser), 04.06.1985

Stadt Brake (Unterweser)

*Erfmann*  
E r f m a n n  
Stadtdirektor



Hat vorgelegen  
Brake, den 18. Sep. 1985  
Landkreis Wesermarsch

i.A. *[Signature]*  
Brake, den 18. 9. 85

Dreifachkopie der Stadt Brake



18

SCHALLMISSTAK DES SCHRIENENVERKEHR;  
Berechnung des Mittelungspegels nach Information "SCHALL 03" der DB vom 24.11.1976

für die Strecke Hude - Nordenham = Blexen

Streckenabschnitt km 22,610 - 24,700

zum Schallschutz- / Flächennutzungsplan 3. Änderung

der Stadt ~~Hannover~~ Brake

Für den v g Streckenabschnitt im Bereich des ~~Bewirtschaftungs~~/Flächennutzungsplans wurde der Mittelungspegel ( $L_{A\text{M}}$ ) errechnet. Hierarch tritt am Tage (6<sup>00</sup> - 22<sup>00</sup> Uhr) ein Mittelungspegel ( $L_{A\text{M}}$ ) von 67 dB (A) und in der Nacht (22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> Uhr) ein solcher von 63 dB (A) auf.

Der errechnete Mittelungspegel ist gültig für einen Bezugsabstand 25 m von der Mittelachse des nächstgelegenen Gleises und eine Bezugshöhe von 3,50 m über Schienenoberkante bei freier Schallausbreitung.

Aufgrund der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist vom Planungsträger der Bauleitplanung Lärmschutz für die schutzwürdigen Nutzungen (Bauflächen) gemäß §§ 2 - 4 BauNVO zu berücksichtigen.

Hierbei ist vom Bestandsschutz auszugehen.

Im Auftrag

D.H. / 130

Kopie des Stadt Brake  
Kopie des Stadt Brake

Verfahrensablauf zum Bebauungsplan Nr. 46

1. 13.12.1979 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) für da  
Gebiet zwischen Middeweg, Bahnlinie Hude - Nordenham,  
nördlich des Bebauungsplangebietes Nr. 43 einen Be-  
bauungsplan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BBauG)
2. 22.12.1979 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
in der Nordwest-Zeitung und in der Kreiszeitung  
(§ 2 Abs. 1 BBauG)
3. 14.01.1980 Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen  
bis der Bürgerbeteiligung (§ 2a Abs. 2 BBauG)  
31.01.1980
- 31.01.1980 Öffentlicher Anhörungstermin (§ 2a Abs. 2 BBauG)
4. 17.05.1982 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
bis (§ 2 Abs. 5 BBauG)  
28.06.1982
5. 24.02.1983 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über  
den Entwurf einschl. Begründung und über die öffent-  
liche Auslegung (§ 2a Abs. 6 BBauG)
6. 04.03.1983 Ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung des  
Planentwurfs einschl. Begründung (§ 2a Abs. 6 BBauG)
7. 04.03.1983 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange  
von der Auslegung nach § 2a Abs. 6 BBauG
8. 14.03.1983 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschl.  
bis Begründung (§ 2a Abs. 6 BBauG)  
13.04.1983
9. 23.05.1985 Entscheidung des Rates der Stadt Brake (Unterweser)  
über die Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbe-  
schluß (§ 10 BBauG)