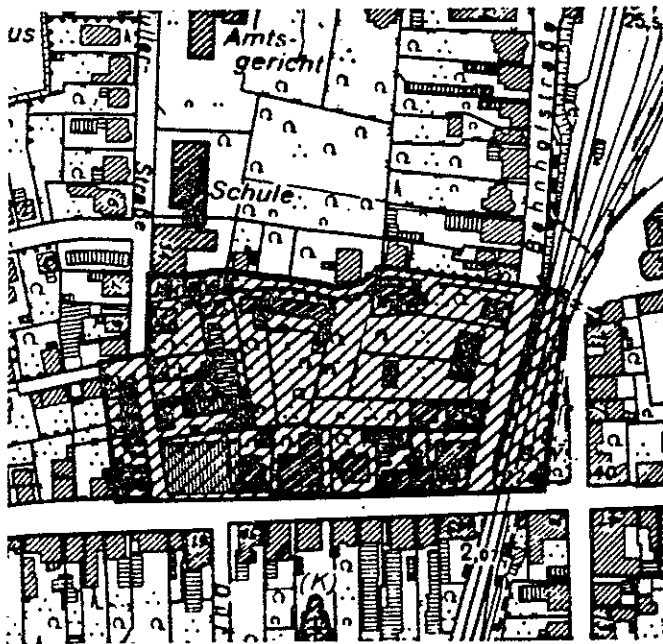


Stadt Brake

(Unterweser)

Kernstadtsanierung



BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. II
MILCHSTRASSE / BREITE STRASSE

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. II "MILCHSTRASSE / BREITE STRASSE"
der Stadt Brake (Unterweser), Landkreis Wesermarsch
gem. § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG) in der
Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)

Aufgestellt:
Hannover, 1. Dezember 1978



1. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Nach Abschluß der Vorbereitenden Untersuchungen Untersuchungen gem. § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG), in denen die Notwendigkeit einer Kernstadtsanierung festgestellt wurde, hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) am 10. Juni 1976 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Braker Kernstadt" beschlossen. Diese Satzung ist von der höheren Verwaltungsbehörde Oldenburg genehmigt worden und mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für die Niedersächsischen Verwaltungsbezirk Oldenburg am 21. Januar 1977 in Kraft getreten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brake (Unterweser) ist am 2. August 1978 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt und mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 11. August 1978 wirksam geworden.

Die Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus § 10 (1) StBauFG, der bestimmt, daß für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bebauungspläne im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes (BBauG) aufzustellen sind. Der Beschluß für die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte vor Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde, um eine im öffentlichen Interesse liegende zügige Durchführung der geplanten städtebaulichen Sanierung zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die geplante zeitliche Reihenfolge der einzelnen Maßnahmen wurde das Sanierungsgebiet in mehrere Teilgebiete unterteilt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II "Milchstraße/Breite Straße" liegt bis auf eine Teilfläche der Bahnanlagen innerhalb der Grenzen des o. a. förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

2. Geltungsbereich und Kernstadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im wesentlichen wie folgt begrenzt: Im Norden durch die nördliche Grenze der Milchstraße; im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 92, 93, 94, 95 und 96 sowie durch die östliche Grenze der Bgm.-Müller-Straße im Bereich der Flurstücke 85 und 74, im Süden durch die nördliche Grenze der Breiten Straße und im Osten durch die Bundesbahnstrecke Hude - Nordenham und deckt einen Teil des zentralen Einkaufsberei-

ches der Braker Kernstadt ab, die nicht die Bedeutung einer historischen Stadt wie Oldenburg oder Bremen besitzt und doch weit mehr Vergangenheit dokumentiert, als das Geburtsdatum als Stadt, der 1. Mai 1856, vermuten läßt. Baulich ist Brake eine Stadt des 19. Jahrhunderts. Ausgangspunkt ihrer vor allem das heutige Stadtbild prägenden Entwicklung war die Funktion als vorgeschobener Umschlagplatz für Oldenburg. Die Entwicklung von der dörflichen Siedlung zur Hafen- und Industriestadt begann im späten 18. Jahrhundert mit der Anlage von drei Straßen (Breite-, Schul- und Lindenstraße). Der bebaute Bereich vergrößerte sich vor allem nach der Stadterhebung 1856 nach Süden und um das im ständigen Ausbau begriffene Hafengelände.

3. Ablauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Rat faßte am 21.4.1977 den Beschluß, für das Gebiet Milchstraße/Breite Straße nach § 2 (1) BBauG i. V. mit § 10 StBauFG einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen. Dieser Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BBauG am 31. Mai 1977 mit der Veröffentlichung in der Nordwest-Zeitung und in der Kreiszeitung Wesermarsch ortsüblich bekanntgemacht.

Gemäß § 2 a (2) BBauG wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in Ergänzung zu der öffentlichen Blockversammlung am 27. August 1977 in der Zeit vom 19.8.1977 bis 2.9.1977 im Rathaus der Stadt Brake (Unterweser), Schrabberdeich, während der Dienstzeit öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Mit den direkt Betroffenen wurden Erörterungsgespräche im Sinne der §§ 8 und 9 StBauFG geführt. Grundlage dieser Gespräche war die vor der o. a. öffentlichen Blockversammlung verteilte Informationsmappe "Material zum B-plan Milchstraße/Breite Straße" mit sechs alternativen Bebauungsvorschlägen sowie der in Kenntnis aller in der Blockversammlung und der anschließenden Anhörung vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie den Ergebnissen der Erörterungsgespräche angefertigte "abschließende Bebauungsvorschlag".

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erfolgte vom 1. Juli bis 1. August 1978. In der Zeit vom 3. bis 5. Juli 1978 wurden weitere Erörterungsgespräche zur Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II "Milchstraße/Breite Straße" gem. §§ 8 und 9 Städtebauförderungsgesetz auf der Grundlage des "abschließenden Bebauungsvorschlages" i.d.F. vom 14. April 1978 und des "Vorentwurfes zum Bebauungsplan" einschl. Begründung vom 22. Juni 1978 durchgeführt.

4. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Der südliche und östliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil des zentralen Einkaufsbereiches der Stadt Brake. Die Breite- und Bahnhofstraße sind als Landesstraße 83 gewidmet. An beiden Straßen befindet sich in der Regel eine 2-geschossige Bebauung, deren Nutzwert als Wohn- und Geschäftshäuser durch den lebhaften Pkw-Verkehr der innerstädtischen Landesstraße und ergänzend durch die Störungen im Zusammenhang mit dem im Verlauf der Eisenbahnstrecke Hude - Nordenham vorhandenen höhengleichen Bahnübergang Breite Straße erheblich beeinträchtigt wird. In den 1- bis 2-geschossigen Gebäuden an der Milchstraße und Bgm.-Müller-Straße wird vorwiegend gewohnt. Die Bgm.-Müller-Straße erfüllt die Funktion einer innerstädtischen Verkehrssammelstraße mit Einrichtungsverkehr in Nord-Süd-Richtung. Im südlichen Teil dieser Straße verengt sich der Straßenraum bis auf eine lichte Breite von 6,82 m (westl. Fußweg 1,37 m, Fahrbahn 4,35 m, östl. Fußweg 1,10 m) und führt zu erheblichen Gefährdungen für alle Verkehrsteilnehmer. Die Milchstraße erschließt als Anliegerstraße den nördlichen Teil des Planungsgebietes. Für den ruhenden Verkehr fehlen Parkplätze in erheblichem Umfang. Die Größe des Planungsbereiches beträgt 1,89 ha und umfaßt somit 11,2 % des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Die Grundstücke liegen fast ausnahmslos im privaten Besitz. Hier wohnen etwa 136 Personen, die Zahl der Beschäftigten liegt bei etwa 70 Personen.

Im Blockinnenbereich liegen große, private Gartenflächen. Das Maß der baulichen Nutzung im Planungsbereich ist insgesamt gering. Die Gebäude stammen überwiegend aus der Zeit des späten 19. Jahrhunderts und vor allem aus dem 20. Jahrhundert; in der Breiten Straße sind einige Um- oder Neubauten erst in den 60-er Jahren entstanden. Bis auf einige Gebäude an der Milchstraße ist die Bausubstanz gut oder es sind nur geringe Mängel zu erkennen.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Neben den in § 1 des Bundesbaugesetzes allgemein beschriebenen Aufgaben der Bauleitplanung gelten die vom Rat der Stadt Brake (Unterweser) für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet bestimmten "Ober" Ziele sinngemäß für den vorliegenden Bebauungsplan, die aber mit dem Hinweis auf den "Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen" an dieser Stelle nicht wiederholt, sondern - soweit für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. II zutreffend - dazu

dienen sollen, aus ihnen die konkreten Ziele und Zwecke dieses Bebauungsplanes nachfolgend abzuleiten.

Die Ziele und Zwecke lauten:

- 5.1 Erhöhung der Funktionsfähigkeit des Einkaufsbereichs Breite Straße durch Behebung der störenden Überlagerungen Kfz-Verkehr/Fußgänger und Anlage eines öffentlichen Parkplatzes
- 5.2 Behebung der Verkehrsprobleme durch Beseitigung des Verkehrsengpasses im südlichen Teil der Bgm.-Müller-Straße und Verbreiterung der Bgm.-Müller-Straße
- 5.3 Steigerung der Wohnbedingungen durch Förderung der Kosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- 5.4 Bewahrung der Stadtstruktur mit jeweils geeigneten Festsetzungen zu Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen und Dachformen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Aufhebung des höhengleichen Bahnüberganges Breite Straße ist die entscheidende Maßnahme zur Erhöhung der Funktionsfähigkeit des Einkaufsbereichs Breite Straße beiderseits der Eisenbahnlinie Hude - Nordenham und gleichzeitig Voraussetzung für die Einrichtung einer Fußgängerzone im westlichen Teil der Breiten Straße zwischen Bgm.-Müller-Straße und Bahnhofstraße. Beide Maßnahmen liegen in benachbarten Planungsgebieten, beseitigen aber wesentliche städtebauliche Mißstände im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und sollen an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben (vgl. Ziel 5.1).

Der Bebauungsplan Nr. II Milchstraße/Breite Straße sieht für seinen Bereich die weiteren Maßnahmen vor:

- Anlage eines öffentlichen Parkplatzes unmittelbar nördlich der Blockrandbebauung an der Breiten Straße mit insgesamt 56 Stellplätzen (Ziel 5.1)

- Anlage von Fußwegen zwischen dem öffentlichen Parkplatz und der späteren Fußgängerzone Breite Straße sowie der Bgm.-Müller- und Bahnhofstraße (Ziel 5.1)
- Ausbau der Milchstraße zwecks Erschließung des öffentlichen Parkplatzes (Ziel 5.1)
- Abbruch der im südlichen Teil der Bgm.-Müller-Straße gelegenen Wohngebäude Nr. 38 und 40 und Ausbau der Bgm.-Müller-Straße (Ziel 5.2).

Die - soweit erforderlich - Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden soll durch private Initiativen abgewickelt werden, so daß die Mitwirkung der Stadt sich auf Bauberatung und Förderung der Kosten gem. § 43 StBauFG beschränkt (Ziel 5.3 und teilweise 5.4).

Die Reihenfolge der beschriebenen Maßnahmen entspricht etwa auch den Vorstellungen, in welcher zeitlichen Folge die einzelnen Maßnahmen verwirklicht werden sollen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I 1976, S. 2256)

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz - StBauFG) in der Fassung vom 18.8.1976 BGBl. I 1976; S. 2221)

Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19. Juni 1978 (Nieders. GVBl. Nr. 39/1978, ausgegeben am 28.6.1978)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I 1977, S. 1763)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 19.1.1965 (BGBl. I 1965, S. 21)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 18.10.1977 (Nieders. GVBl. Nr. 38/1977, S. 497)

7.0 Allgemeines

Der Bebauungsplan erhält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Milchstraße ist zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung aus der MK-Darstellung im Flächennutzungsplan ein Mischgebiet entwickelt, welches dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll.

Westlich der Bgm.-Müller-Straße liegt in Anlehnung an die raumbezogene Planung des F-planes für das gesamte Gemeindegebiet ein weiteres Mischgebiet.

Die Grundstücke an der Breiten Straße und Bahnhofstraße sollen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft und der Verwaltung dienen, so daß eine bauliche Nutzung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO vorgesehen ist. Wohnungen sind oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde gegenüber den Gegebenheiten in der Regel erhöht, um insbesondere in den Kerngebieten größere ebenerdige Geschäftsflächen zu ermöglichen. Die Bestimmungen des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind bis auf eine Ausnahme eingehalten: Für das Mischgebiet westlich der Bgm.-Müller-Straße wurde das zulässige Maß der baulichen Nutzung gering überschritten, um die vorhandene städtebauliche Situation - geschlossene Blockrandbebauung - mit funktionellen Gebäudetiefen erhalten zu können. Die Zahl der Vollgeschosse wurde entsprechend der vorhandenen und zu bewahrenden Stadtstruktur festgesetzt. Mit Ausnahme der Gebiete an der Breiten Straße sind lediglich Höchstgrenzen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt; entlang der Breiten Straße soll eine ergänzende Mindestgrenze von zwei Vollgeschossen eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Blockrandbebauung entlang der späteren Fußgängerzone Breite Straße gewährleisten.

7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im Mischgebiet westlich der Bgm.-Müller-Straße und in den Kerngebieten ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Ein Hauptmerkmal der historisch vorgegebenen Struktur sind die Traufgassen. Mit der textlichen Festsetzung "Gemäß § 31 (1) BBauG kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise zulassen, um Traufgassen zu ermöglichen" wird der Erhaltung dieses Strukturmerkmals Rechnung getragen, aber auch eine bessere fußläufige Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksflächen ermöglicht. Für die Mischgebiete entlang der Milchstraße ist eine offene Bauweise vorgesehen, d.h. die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen bestimmt. In den Kerngebieten sind die Festsetzungen geschosswise unterschiedlich getroffen worden, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu entsprechen.

Garagen und Nebenanlagen sind nur im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig, um ein Mindestmaß an Frei- und Grünraum sowie städtebaulicher Ordnung auch in den rückwärtigen Bereichen zu sichern.

Auf dem Grundstück Bahnhofstraße 5 springt die Baugrenze aus der Flucht der angrenzenden Gebäude zurück, um dem Anlieger der hier ansässigen Volksbank nach einem Vorplatz Rechnung zu tragen.

Für die Festsetzung der Baulinien in den Straßenräumen der Bgm.-Müller-Straße und der Breiten Straße gelten folgende städtebauliche Absichten:

- Bildung von klar abgegrenzten Baublöcken
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entlang der Breiten Straße in Ergänzung zu den Ausführungen unter Punkt 7.2 (Maß der baulichen Nutzung).

7.4 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf vorgesehen, da die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen in benachbarten Bereichen untergebracht sind und kein Bedarf für derartige Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches erkennbar ist. Die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes ist nicht vorgesehen, im Zusammenhang mit dem Ausbau des Amtsgerichtsparkes nördlich der Milchstraße zu einer öffentlichen Grünfläche wird

auch ein öffentlicher Spielplatz eingerichtet, der in zumutbarer Entfernung zum Planungsbereich liegt, so daß den Vorschriften des III. Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze entsprochen wird.

7.5. Verkehrsflächen

Die Bemessung der Straßenquerschnitte erfolgte entsprechend ihrer zukünftigen Funktion unter Beachtung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST). Die Bgm.-Müller-Straße bleibt gemäß Verkehrskonzept weiterhin innerstädtische Verkehrssammelstraße mit Einrichtungsverkehr in Nord-Süd-Richtung, die Bahnhofstraße ebenso innerstädtische Verkehrssammelstraße mit Süd-Nord-Richtungsverkehr. Die Milchstraße erschließt mit ihrem westlichen Teil den geplanten öffentlichen Parkplatz. Der östliche Teil der Milchstraße wurde in seiner jetzigen Breite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um eine kurzwegige Abfahrt vom öffentlichen Parkplatz in Richtung Bahnhofstraße zu ermöglichen und Eingriffe in private Grundstücke zu vermeiden, da nur mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Die beabsichtigte Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn und Fußweg ist dargestellt.

Für den Verzicht auf Sichtdreiecke gilt folgende städtebauliche Begründung: Das Verkehrsaufkommen der Gartenstraße (Sackgasse mit einer Länge von 45 m) sowie der östlichen Milchstraße dürfte nur sehr gering sein, so daß einer Erhaltung der Gebäudeecksituation in den Anschlußpunkten der Bgm.-Müller-Straße und Bahnhofstraße der Vorrang gegenüber bestimmten Mindestsichtweiten aus Gründen der Verkehrssicherheit gegeben wird. Der Knotenpunkt Bgm.-Müller-Straße/Breite Straße wird durch eine Ampelanlage gesteuert werden, so daß den Belangen der Verkehrssicherheit entsprochen wird. Die kurze Fahrstrecke in der westlichen Milchstraße zwischen der Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz und dem Anschluß an die Bgm.-Müller-Straße läßt nur eine geringe Fahrgeschwindigkeit zu, es kann mit einem langsamen Fahren zum Knotenpunkt gerechnet werden, so daß Sichtdreiecke nicht erforderlich sind.

Der öffentliche Parkplatz ist so dicht wie möglich an die spätere Fußgänger-

zone Breite Straße herangeschoben worden, um

- a) die Bebauung an der Milchstraße einschließlich der südlich davon gelegenen privaten Gärten soweit wie möglich zu erhalten
- b) die fußläufige Verbindung öffentlicher Parkplatz/Fußgängerzone Breite Straße kurzwegig zu gestalten und damit insgesamt die Qualität des Kerngebietes zu verbessern.

Der Abbruch des ehemaligen Fabrikgebäudes ist erforderlich, um

- a) im südlichen Bereich dieses Grundstückes öffentliche Parkplätze anzulegen
- b) im mittleren und nördlichen Teil des Grundstückes neue private Grünflächen als Ausgleich für den öffentlichen Parkplatz im Blockinnenbereich zu gewinnen.

Die Bemessung der Parkstände und Fahrgassen erfolgte in Anwendung der Richtlinien für die Anlagen des ruhenden Verkehrs (RAR).

Es ist vorgesehen, die insgesamt 56 öffentlichen Parkplätze in Senkrechtaufstellung anzulegen, da

- a) diese Aufstellungsart den geringsten Flächenbedarf verursacht
- b) im Vergleich mit der Schrägaufstellung diese Aufstellungsart die geringsten Fahrwege erzwingt, d.h. bei einer geringen Auslastung des Parkplatzes kann kurzwegig der Innenbereich des Blockes wieder verlassen werden. (Minimierung der Fahrwege = Minimierung der Geräuschbelästigungen für die Bewohner des Blockes.

Die vorgesehene Einbahnspur südlich der Parkplätze soll

- a) bei hoher Frequentierung des Parkplatzes eine größere Leichtigkeit des Verkehrs ermöglichen, d.h. Pkw's, die weit nach Westen gefahren sind, können dann über die parallele Fahrspur abfließen, ohne weitere ein- und ausfahrende Pkw's zu behindern
- b) die Grundstücke an der späteren Fußgängerzone Breite Straße mit Ausnahme des Lkw-Verkehrs rückwärtig erschließen.

Zwischen den Gärten südlich der Bebauung an der Milchstraße und den öffentlichen Parkplätzen ist eine Anböschung vorgesehen, um störende Sichtkontakte zu unterbinden und Lärmbelästigungen zu reduzieren . (siehe Skizze)

Der öffentliche Parkplatz wird im wesentlichen über den westlichen Teil der Milchstraße erschlossen, um

- a) unter Benutzung eines vorhandenen Straßenraumes keine zusätzlichen Eingriffe in vorhandene Strukturen vornehmen zu müssen;
- b) Zu- und Abfahrt in angemessener Entfernung zum Verkehrsknotenpunkt Bgm.-Müller-Straße/Breite Straße abwickeln zu können.

Über den östlichen Teil der Milchstraße besteht eine Abfahrmöglichkeit in Richtung Bahnhofstraße.

Eine weitere Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz ist von der Bahnhofstraße mit der Eintragung eines Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit zwischen den Gebäuden Nr. 3 und 5 vorgesehen.

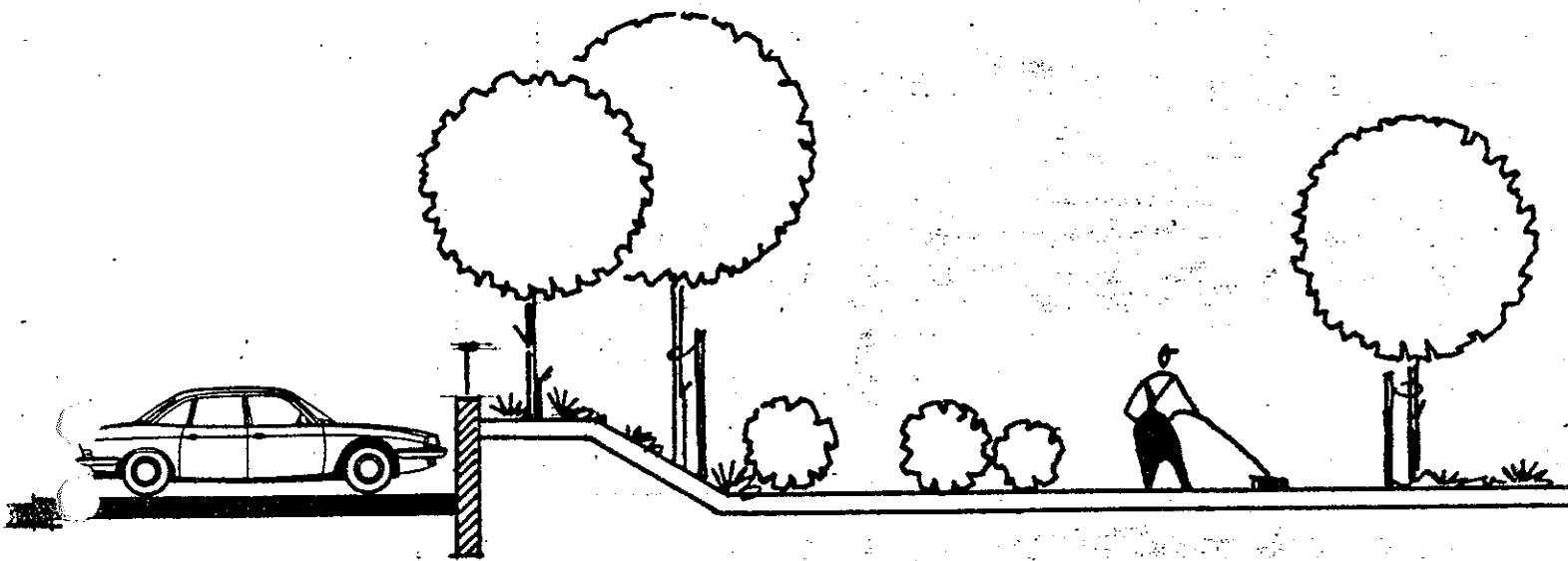
Der Anschluß der Bgm.-Müller-Straße an die Breite Straße wird so weit nach Osten verschoben, damit bei ausreichendem Kurvenradius das Eckgebäude Breite Straße 64 erhalten bleiben kann. Hinsichtlich der Ausstattung baulicher Anlagen mit privaten Einstellplätzen gilt, daß diese grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht werden und nur im Ausnahmefall abgelöst werden sollen.

7.6 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

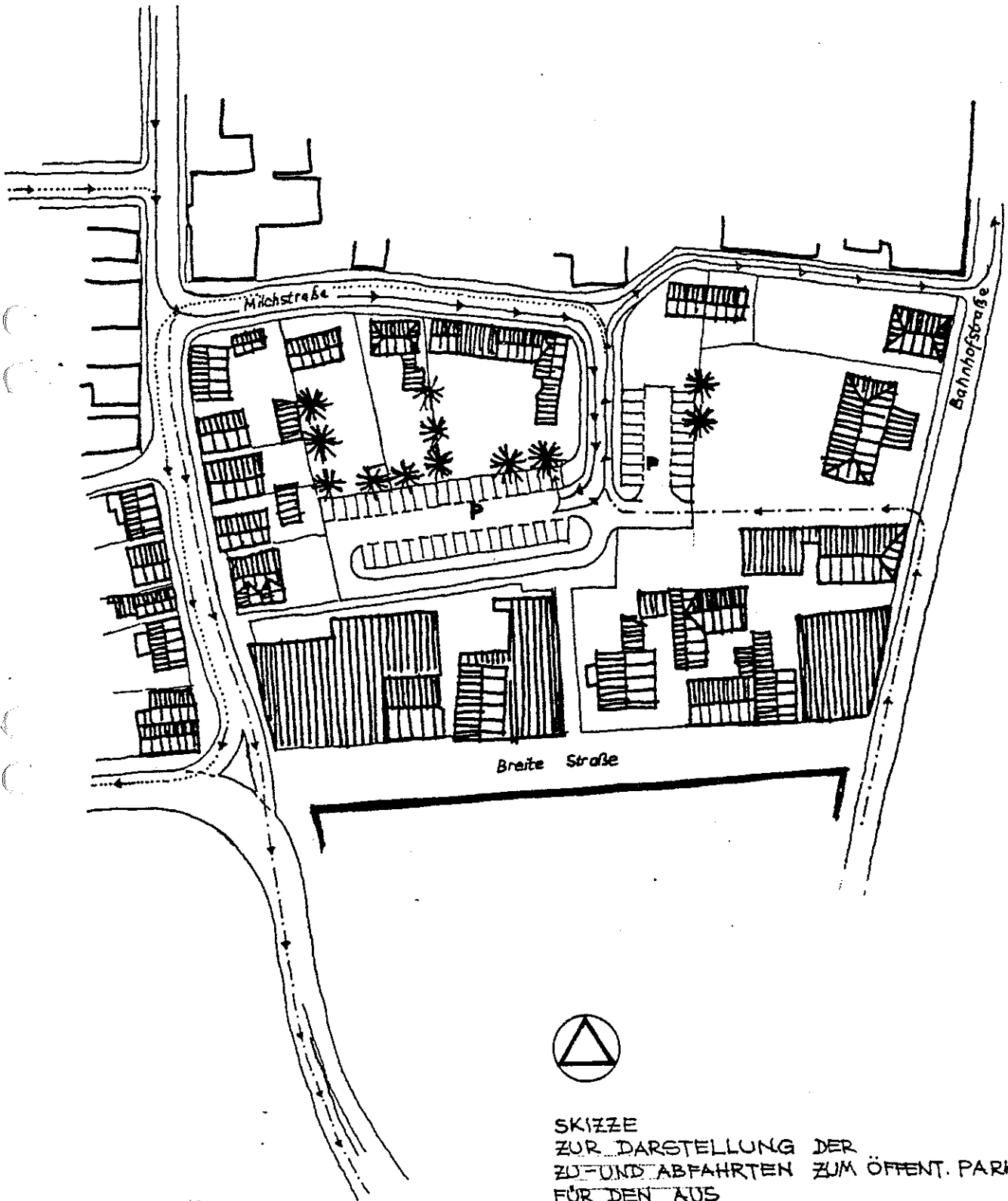
Zur weiteren fußläufigen Erschließung des geplanten öffentlichen Parkplatzes sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit zwischen den Gebäuden Breite Straße Nr. 52 und 54, Nr. 56 und 58 und Bahnhofstraße Nr. 3 und 5 eingetragen.

Die beiden Rotbuchen südlich der Milchstraße prägen wesentlich das Quartier dieser Straße und sind daher als "zu erhaltener Baumbestand" festgesetzt.

Innerhalb des geplanten öffentlichen Parkplatzes ist die Anpflanzung von sieben großkronigen Bäumen als teilweiser Ausgleich für die reduzierten privaten Grünflächen vorgesehen.



Schnitt durch die Anböschung zwischen dem öffentl. Parkplatz und den Gärten südlich der Bebauung an der Milchstraße



SKIZZE
 ZUR DARSTELLUNG DER
 ZU-UND ABFAHRTEN ZUM ÖFFENTL. PARKPLATZ
 FÜR DEN AUS
 NORDEN (→→) SÜDEN (OSTEN) (—→)
 UND WESTEN (—→) KOMMENDEN PKW-VERKEHR

Unmittelbar nördlich der Milchstraße liegt der Amtsgerichtspark, welcher zu einer öffentlichen Grünfläche ausgebaut werden soll, so daß auf die Ausweisung weiterer öffentlicher Grünflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verzichtet worden ist.

Die Stellung der baulichen Anlage wird mit giebelständig in der Bgm.-Müller-, Breiten- und Bahnhofstraße und traufenständig in der Milchstraße festgesetzt, um das typische Straßenbild zu bewahren.

7.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht, ebenso die Grenze des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I. Die Baudenkmale gem. § 2 Abs. 2 NBauO werden nach Veröffentlichung des Verzeichnisses durch die Bezirksregierung Weser/Ems, Dzem. Denkmalpflege nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Gemäß den Bestimmungen des § 10 Abs. 1 StBauFG sind folgende Gebäude als "zu erhaltende Gebäude" kenntlich gemacht:

Bgm.-Müller-Straße 1
 Bgm.-Müller-Straße 2
 Bgm.-Müller-Straße 3
 Milchstraße 4
 Breite Straße 48
 Breite Straße 46
 Bahnhofstraße 3.

Die Kenntlichmachung nach § 10 ist keine Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 1 BBauG, sondern besitzt nur deklaratorische Bedeutung, d.h. die Stadt Brake (Unterweser) bekundet hiermit ihr Interesse an der Erhaltung dieser in der Regel aus der Zeit um die Jahrhundertwende stammender Gebäude.

Die Gebäude Bgm.-Müller-Straße 38 und 40 d sind als "abzubrechende Gebäude" gekennzeichnet, da sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes - sie liegen teilweise in einer öffentlichen Verkehrsfläche - nicht entsprechen.

Die Gebäude Bgm.-Müller-Straße 40, 40 b und c sowie zwei Garagenanlagen liegen teilweise innerhalb des geplanten öffentlichen Parkplatzes bzw. nicht überbaubarer Grundstücksflächen und sind ebenfalls als "abzubrechende Gebäude" gekennzeichnet.

8. Städtebauliche Werte

1. Gesamtfläche des Planungsgebietes	1,89 ha
2. Erschließungsflächen insgesamt	6.818 qm
davon a) für den fließenden Verkehr	3.293 qm
b) für den öffentlich ruhenden Verkehr	2.008 qm
c) für Fußwege	1.517 qm
3. Nettobauland insgesamt	12.131 qm
davon a) Mischgebiet	3.629 qm
b) Kerngebiet	8.502 qm
davon mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	106 qm
davon mit Fahr- und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	276 qm
4. Geschoßflächen insgesamt	18.198 qm
davon a) Mischgebiet	2.999 qm
b) Kerngebiet	15.199 qm
5. Flächenanteile an der Gesamtfläche	
- Erschließungsfläche	35.98 %
davon a) für den fließenden Verkehr	17.38 %
b) für den öffentlich ruhenden Verkehr	10.60 %
c) für Fußwege	8.00 %
- Nettobauland	64.02 %
davon a) Mischgebiet	19.15 %
b) Kerngebiet	44.87 %

9. Ermittlung der überschlägigen Kosten

Für die Verwirklichung der unter Punkt 6 aufgeführten Maßnahmen entstehen der Stadt Brake voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

- Anlage eines öffentlichen Parkplatzes	
a) Grunderwerb, Vermessung usw.	DM 200.000,--
b) Substanzentschädigung	DM 250.000,--
c) Umzug von Bewohnern	DM 30.000,--
d) Abbruchkosten	DM 50.000,--
e) Baukosten	DM 470.000,--
- Anlage von öffentlichen Fußwegen zwischen Parkplatz und späterer Fußgängerzone Breite Straße sowie Bgm.-Müller-Straße	DM 54.000,--
- Ausbau der Milchstraße	
a) Grunderwerb	DM 18.000,--
b) Baukosten	DM 140.000,--
- Ausbau der Bgm.-Müller-Straße	
a) Grunderwerb, Vermessung usw.	DM 85.000,--
b) Substanzentschädigung	DM 280.000,--
c) Umzug von Bewohnern	DM 6.000,--
d) Abbruchkosten	DM 40.000,--
e) Ausbaurkosten	DM 210.000,--
- Förderung der Kosten von Modernisierungs- und Instand- setzungsmaßnahmen	DM 150.000,--.

10. Finanzierung der Maßnahmen

Für die Finanzierung der Maßnahmen stehen Mittel nach dem Städtebauförderungsgesetz und nach dem Programm für Zukunftsinvestitionen zur Verfügung. Inwieweit weitere Mittel durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gem. § 41 StBauFG aufgebracht werden können, ist zum jetzigen Stand der Planung nur unklar.