

Stadt Brake

(Unterweser)

Kernstadtsanierung

Drucksache Nr.
10.2/88

LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

M. 1 5000



BEBAUUNGSPLAN NR. IV
BREITE STRASSE / GEORGSTRASSE
Begründung zur 2. Änderung

12. 8. 1987.

**B-Plan Nr. IV
der Stadt Brake (Unterweser)
2. Änderung**

Begründung

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV der Stadt Brake (Unterweser)

1. Begründung für die Änderung

Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV hat sich in dem Teilbereich Breite Straße/Kirchenstraße/Schulstraße/Putjengang als notwendig erwiesen, um den Plan entsprechend dem vom Rat der Stadt Brake angeordneten Umlegungsverfahren verwirklichen zu können. Ziel dieses Umlegungsverfahrens ist es, die zum Teil sehr ungünstigen Grundstückszuschnitte im Hinblick auf eine verbesserte Nutzung und Erschließung zu ordnen. Dabei sollen gemeinsame Geh- und Fahrrechte zur rückwärtigen Erschließung verschiedener Grundstücke an der Südseite der Breiten Straße in diesem Änderungsbereich verwirklicht werden. Desweiteren soll mit einem Gehrecht die Durchlässigkeit für Fußgänger von der Schulstraße - Parkmöglichkeiten - zur Breiten Straße - Fußgängerzone - Rechnung getragen werden.

In der frühzeitigen Träger- und Bürgerbeteiligung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV werden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

- Eine weitere fußläufige Verbindung ist nicht erforderlich, weil der Putjengang den Bedarf erfüllt.
- Der geringe Abstand zwischen den Gebäuden Breite Straße 35 und 37 läßt einen Gang nicht zu.
- Die angrenzenden Wohnbereiche werden erheblich gestört und in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Nach Abwägung dieser Punkte werden die o. a. Grundvoraussetzungen der Ziele und Zwecke der Planung wie folgt ergänzt:

Orientiert an den Zielen der Stadtsanierung besteht ein erhebliches Interesse daran, die privaten Grundstücke - die z. T. rückwärtig bisher nicht erreicht werden können - durch zusätzliche Straßenverbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden und die Durchlässigkeit zwischen den verkehrsberuhigten Bereichen (hier Schulstraße) mit der Fußgängerzone Breite Straße durch fußläufige Verbindungen herzustellen. Im Rahmen der Festsetzungen des MK-Gebietes für die Breite Straße bzw. des MI-Gebietes für die Schulstraße wird der Stärkung der Mischfunktion durch diese verbesserte Erschließung Rechnung getragen. Der zu steigern den Geschäftsfunktion, insbesondere im Bereich Breite Straße, entspricht damit die oben beabsichtigte Intensivierung der Erschließung. Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen - Verhältnis von Geschäfts- und Wohnfunktionen - wird es angesichts der beengten Grundstücksverhältnisse für geboten und vertretbar erachtet, die mit der verbesserten Erschließung verbundene Frequentierung aufzunehmen. Der Wohnfunktion in den gemischten Bauflächen (MK/MI) wird - soweit städtebaulich und auf Grund der örtlichen Verhältnisse möglich bzw. notwendig - durch entsprechende bauliche Maßnahmen sowie Gestaltung ggf. Rechnung getragen. Die Bündelung der gemeinsamen Zu- und Abfahrten mit fußläufigen Verbindungen ist im übrigen darauf gerichtet, die Eingriffe in vorhandene Grundstücke bzw. den Störungsgrad gering zu halten.

Die Planfassung für die frühzeitige Träger- und Bürgerbeteiligung wird als Entwurf einschl. dieser Begründung öffentlich ausgelegt.

2. Inhalt der Änderungen

Folgende Punkte wurden gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan geändert:

- a) Die mit Geh- und Fahrrechte (G/F1, G/F2, G/F3, G/F4) ausgewiesenen Flächen zugunsten der Anlieger Breite Straße Nr. 29, 31, 33, 35 und 37 werden um ein weiteres Geh- und Fahrrecht G/F5 zugunsten des Anliegers Breite Straße Nr. 27 erweitert (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Mit dieser rückwärtigen Erschließung entfällt gleichzeitig ein großer Teil der Sondergenehmigungen für das Befahren der Fußgängerzone Breite Straße mit Kraftfahrzeugen.
- b) Die in dieser Änderung mit G gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Hier wird zusätzlich ein Fußweg von der Fußgängerzone zur verkehrsberuhigten Schulstraße mit den vorhandenen Parkplätzen festgesetzt.
- c) Als wesentliches Ziel für die Stadtsanierung wurde u. a. die "Erhaltung und Verbesserung des für Brake typischen Stadtbildes" durch den Rat der Stadt festgesetzt.
Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Stadtbild ist es geboten, Werbetafeln bzw. -flächen an den Straßenfronten von Gebäuden und Baugrundstücken auf ein vertretbares Maß zu beschränken. Ausschlaggebend für die festgesetzte Größe von 1,0 m² ist die vorhandene Bebauung im Plangebiet. Das Verhältnis von Fassadenfläche zur möglichen Größe von Werbetafeln wurde hierbei als Maßstab zugrundegelegt.


Im übrigen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert beibehalten.

3. Verfahrensablauf zur Planänderung

- 31.03.1987 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser), den
 Bebauungsplan zu ändern (2. Änderung)
- 13.04.1987 Veröffentlichung des Beschlusses zur 2. Änderung in der
 Nordwest-Zeitung und in der Kreiszeitung
- 22.05.1987 bis Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
06.07.1987 Abs. 1 BauGB
- 15.04.1987 bis Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
30.04.1987
- 23.04.1987 Bürgerversammlung, öffentliche Darlegung und Anhörung
- 10.09.1987 Beschluß des Rates, den Bebauungsplan öffentlich auszu-
 legen (§ 3 (2) BauGB)
- 30.09.1988 bis Öffentliche Auslegung des Entwurfs
29.10.1988
- 17.03.1988 Satzungsbeschluß

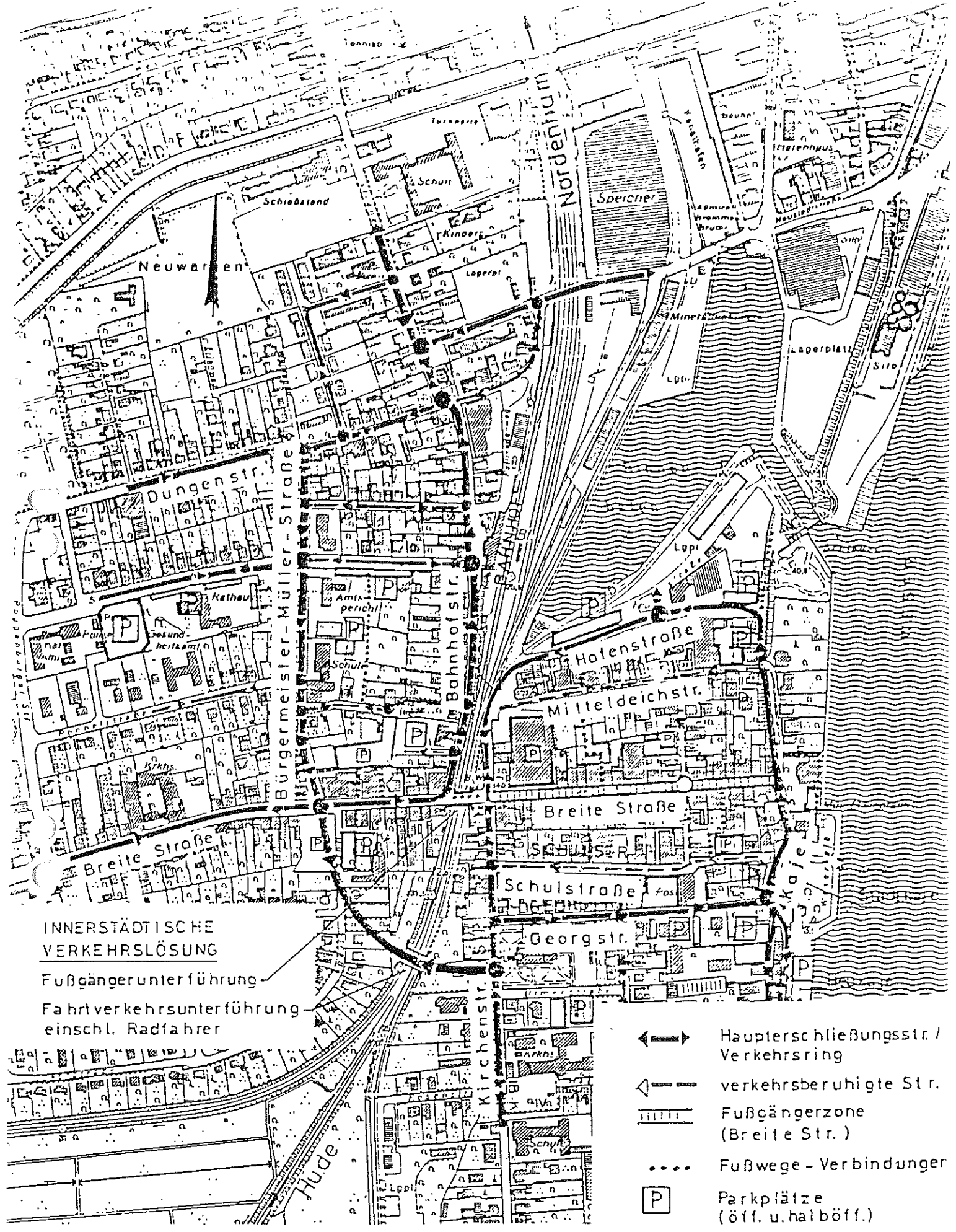
Brake (Unterweser), den 30.05.1988

Stadt Brake (Unterweser)


E r f m a n n
Stadtdirektor



Anlage
Übersichtsplan der fortgeschriebenen Zielplanung



INNERSTÄDTISCHE VERKEHRLÖSUNG

Fußgängerunterführung
 Fahrtverkehrsunterführung
 einschl. Radfahrer

SANIERUNG BRAKER KERNSTADT

— FORTGESCHRIEBENE ZIELPLANUNG —

Brake, im Jan. 1967

Ernst Knobloch
 Knobloch
 Bauberrat