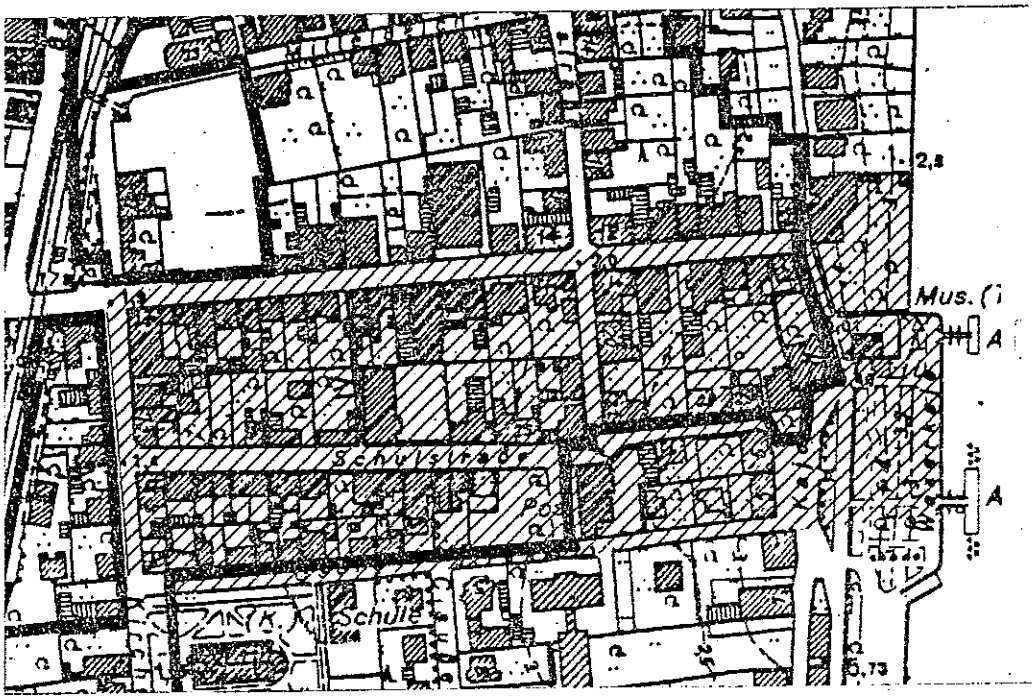
Stadt Brake
(Unterweser)
Kernstadtsanierung



BEBAUUNGSPLAN NR. IV

BREITE STRASSE - GEORGSTRASSE

Begründung 20. 11. 1980

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 18.10.1977 (Nieders. GVBl. S. 497) hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) diesen Bebauungsplan Nr. IV Breite Straße-Georgstraße bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Brake, den 12.2.81

Bürgermeister

Stadt Brake Unterweser

Stadtdirektor

1. BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Nach Abschluß der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG), in denen die Notwendigkeit der 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. Die Satzung ist von der höheren Verwaltungsbehörde Oldenburg genehmigt worden und mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für den Niedersächsischen Verwaltungsbezirk Oldenburg am 21. Januar 1977 in Kraft getreten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brake (Unterweser) ist am 02. 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 Bebauungsplans ergibt sich aus § 10 Abs. 1 StBauFG, der bestimmt, daß für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bebauungspläne im Sinne des § 30 des Bundebaugesetzes (BBauG) aufzustellen sind.

Im Hinblick auf die geplante zeitliche Reihenfolge der einzelnen Maßnahmen wurde das Sanierungsgebiet in mehrere Bebauungsplangebiete untergliedert. Dem Bebauungsplan IV kommt dabei eine wesentliche Bedeutung im Rahmen der Verkehrsneuordnung in der östlichen Kernstadt und der Verbesserung der vorhandenen Geschäfts- und Wohnnutzungen zu.

2. GELTUNGSBEREICH

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend auch Sanierungsgebiet. Lediglich das Gebiet zwischen Postamt und Kaje sowie die Kaje selbst liegen außerhalb des Sanierungsgebietes. Diese Flächen wurden mit einbezogen, um auch diese zentrumsnahen Bereiche städtebaulich und verkehrsmäßig anpassen zu können und die Kernstadt lückenlos über Bebauungspläne ordnen zu können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Breiten Straße und des Flurstücks 117
- im Westen durch die westliche Grenze der Kirchenstraße
- im Süden durch die südliche Grenze der Georgstraße
- im Osten durch die Weser.

An den Bebauungsplan IV schließen im Norden der Bebauungsplan V, der sich in der Vorbereitung befindet, und im Westen der Bebauungsplan III, der rechtskräftig ist, an.

3. ABLAUF DES VERFAHRENS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS IV

Im folgenden wird der bisherige Ablauf des Verfahrens dargestellt:

14.12.1978	Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser), für das Gebiet Breite Straße-Georgstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.
12.1.1980	Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses in der Nord-West-Zeitung und in der Kreiszeitung Wesermarsch.
9.1. - 15.2.80	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG
9.1.1980	Zusendung einer Informationsmappe zu Vorentwurf des Bebauungsplanes IV an alle Eigentüner, Mieter, Pächter und Gewerbetreibenden im Bebauungsplangebiet
14.1. - 31.1.80	Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG
31.1.1980	Öffentlicher Anhörungstermin
Jan., April, Juni	Erörterungsgespräche
1.7.1980	Öffentlicher Anhörungstermin mit den Schwerpunkten Neugestaltung der Schulstraße und des Postplatzes und Hofentkernung
16.7.1980	Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser), den Bebauungsplan IV Breite Straße-Georgstraße öffentlich auszulegen

28.7.1980	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Nordwest-Zeitung und in der Kreiszeitung Wesermarsch
11.8.-11.9.80	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans IV Breite Straße-Georgstraße.

4. ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

Die heutige Kernstadt von Brake (Unterweser) wurde weitgehend während des 19. Jh. erbaut. Ihre frühere Funktion als vorgeschobener Umschlagplatz für Oldenburg prägte ihre Entwicklung und formte das noch heute charakteristische Stadtbild. Die Entwicklung von der dörflichen Siedlung zur Hafen- und Industriestadt begann im späten 18. Jh. mit der Anlage der drei Straßen Breite Straße, Schulstraße und Lindenstraße. Der bebaute Bereich vergrößerte sich vor allem nach der Erhebung zur Stadt 1856 nach Süden und um das im ständigen Ausbau begriffene Hafengelände.

Das Planungsgebiet wurde in seiner Struktur untersucht, um die neuen Planungen auf den Bestand und die zukünftigen Erfordernisse abzustimmen.

1. Größe und Eigentumsverhältnisse

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt 5,08 ha. Davon sind 3,55 ha Sanierungsgebiet, während 1,53 ha außerhalb des Sanierungsgebietes liegen.

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich im Privatbesitz. Bei den städtischen Grundstücken handelt es sich im wesentlichen um das Schiffahrtsmuseum an der Kaje und dessen Erweiterung in der Breiten Straße 9 sowie um die Begegnungsstätte in der Schulstraße und um den Postplatz. Die Kaje besteht aus Grundstücken der Stadt Brake, des Deichbandes und des Landes Niedersachsen. Im Planungsgebiet liegt außerdem ein Grundstück der Bundespost.

2. Nutzungen

Entlang der Breiten Straße werden die Gebäude in den Erdgeschossen als Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe genutzt und in den Obergeschossn vorwiegend als Wohnungen. In den rückwärtigen Gebäuden sind Erweiterungen bzw. Ergänzungen der Nutzungen an der Breiten Straße untergebracht. Die Lindenstraße bildet den Übergang von der Hauptgeschäftszone zum Postplatz. In der Schulstraße überwiegt das Wohnen neben den Geschäften und Dienstleistungsbetrieben. In der Georgstraße sind die Gebäude für das Wohnen genutzt.

Die Kaje dient als Bereich für Deichanlagen und wird als Erholungsfläche mit Schiffsanlegestellen, Grünanlagen, Schiffahrtsmuseum und Gastronomie genutzt.

3. Bauweise

An der Breiten Straße überwiegt eine 2-geschossige Bauweise mit Satteldach bzw. Walmdach und ausgebautem Dachgeschoß. An der Schulstraße und Georgstraße handelt es sich vorwiegend um 1-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß. Die meisten Gebäude stehen mit den Giebel zur Straße oder wirken durch den Ausbau großflächiger Erker giebelständig. Die Häuser bilden im überwiegenden Teil des Planungsgebietes eine geschlossene Bauweise, die vielfach durch seitliche Traufgassen unterbrochen wird.

4. Ausnutzung

Das vorhandene Maß der Ausnutzung liegt für die Grundstücke im Hauptgeschäftsbereich Breite Straße unter den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung mit Grundflächenzahlen überwiegend über 0,5 (max. 0,9 vorhanden) und Geschoßflächenzahlen überwiegend über 1,2 (max. 1,9 vorhanden).
In der Schulstraße werden aufgrund der kleinen Grundstücke die Maximalwerte für Mischgebiete überschritten mit Grundflächenzahlen überwiegend über 0,5 (max. 0,7 vorhanden) und Geschoßflächenzahlen überwiegend über 0,9 (max. 2,0 vorhanden).
Für die Georgstraße liegen die Grundflächenzahlen überwiegend über 0,5 (max. 0,6 vorhanden) und die Geschoßflächenzahlen überwiegend über 0,8 (max. 1,5 vorhanden).

5. Verkehr

Die Kirchenstraße ist als K 213 gewidmet. Insgesamt sind 72 öffentliche Parkplätze auf dem Postplatz, in der Schulstraße und Georgstraße und an der Kaje. Zusätzlich wird in der Breiten Straße und in Teilen der Schulstraße entlang des Straßenrandes geparkt. Zum Teil befinden sich private Parkplätze und Garagen auf den Grundstücken.

6. Vorhandene Probleme

Die östliche Altstadt ist durch ihre besondere Lage im Stadtgebiet gekennzeichnet. Sie wird im Westen durch die Bahn begrenzt, im Norden durch den Binnenhafen und im Osten durch die Weser.

Die Hauptströme des innerstädtischen Durchgangsverkehrs bestehen zwischen den Wohngebieten im Süden der Stadt und den Arbeitsstätten und Einkaufsmöglichkeiten (Verbrauchermarkt) im Norden sowie den Kultur- und Sportstätten im Westen. Die Kirchenstraße eignet sich bei der heutigen Verkehrsbelastung und dem belastenden Bahnhübergang zum jetzigen Zeitpunkt nicht für einen 2-Richtungsverkehr wegen ihres geringen Querschnitts und der engen Kurvenradien. Daher wird der innerstädtische Durchgangsverkehr über die Georgstraße bzw. Schulstraße, den Postplatz, die südliche Lindenstraße und die Breite Straße geführt. Er muß somit lange Wege zurücklegen und belastet in starkem Maße historisch gewachsene enge Straßen.
Insbesondere in der Breiten Straße führt die Überlagerung von Anlieferverkehr, Straßenrandparken und innerstädtischen Durchgangsverkehr zu erheblichen Störungen der angrenzenden Geschäfts- und Wohnnutzungen.
In der Schulstraße treten insbesondere durch den schlechten Ausbauzustand Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen auf.

Ein Teil der Bausubstanz insbesondere in der Schulstraße weist Mängel auf und ist in starkem Maße modernisierungsbedürftig. Die rückwärtige Bebauung insbesondere an der Breiten Straße und der Schulstraße ist wenig geordnet und teilweise in einem schlechten Bauzustand, so daß sie die Funktionen der Hauptgebäude beeinträchtigt. Einige Grundstückszuschnitte verhindern eine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude und sollten neu geordnet werden.

Der Bereich Postplatz ist funktionsmäßig und städtebaulich nicht optimal genutzt und wird seiner Bedeutung als einziger städtischer Platz in Brake nicht gerecht.

5. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Neben den in § 1 BBauG allgemein beschriebenen Aufgaben der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen übergeordnete Ziele festgelegt. Aus diesen wurden die Ziele und Zwecke für den Bebauungsplan IV Breite Straße-Georgstraße weiter konkretisiert. Sie sind im folgenden aufgeführt:

1. Behebung der störenden Überlagerungen von Kraftfahrzeugverkehr, Parken und Fußgängern in der Breiten Straße.
2. Erhöhung der Funktionsfähigkeit des Einkaufsbereichs Breite Straße.
3. Erhaltung der Mischung unterschiedlicher Nutzungen, insbesondere Geschäftsnutzung und Wohnnutzung.
4. Steigerung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Bebauungsplangebiet.
5. Neuordnung der Funktionen auf dem Postplatz und Verbesserung des stadtbildprägenden Platzes.
6. Funktionsgerechter Ausbau der Schulstraße
7. Erhaltung und Verbesserung des für Brake typischen Stadtbildes.

6. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Die Maßnahmen zur Verwirklichung dieser aufgeführten Ziele und Zwecke wurden im Rahmen der weiteren Planung im einzelnen konkretisiert.

1. Grundlage für die Behebung der bestehenden Verkehrsprobleme in der gesamten Kernstadt bildet die neue Dürertrasse. Sie ermöglicht ein Ringstraßensystem sowohl auf der östlichen wie der westlichen Seite der Bahn. Durch diese neue Verkehrsführung wird auch die östliche Altstadt von innerstädtischem Durchgangsverkehr entlastet. Der Ziel- und Quellverkehr kann nun über die Georgstraße, die Kaje und über die Hafenstraße geführt werden. Dadurch kann in der Breiten Straße eine Fußgängerzone nur mit Anlieger- und Anlieferverkehr eingerichtet werden und die Lindenstraße als abgestufte verkehrsberuhigte Zone ausgebaut werden. Die störenden Überlagerungen verschiedener Verkehrsarten im Hauptgeschäftsbereich werden dadurch beseitigt.
   Bei einer Verkehrsführung über den Schleusendeich in Richtung Hafenstraße - als vergrößertem östlichen Ringstraßensystem - sind optimale Voraussetzungen gegeben, die verkehrsberuhigte Zone auch auf die Schulstraße und die Mitteldeichstraße auszudehnen.

2. Die Funktionsfähigkeit des Einkaufsbereichs wird durch den Ausbau abgestufter Fußgängerzonen bis zum Postplatz hin erhöht. Die Gestaltung des Postplatzes als ansprechender innerstädtischer Platz mit verstärktem Parken verbessert

ebenfalls die Funktionsfähigkeit im weiter gefaßten Hauptgeschäftsbereich. Weitere Nutzungsverbesserungen werden durch die Neuordnung der rückwärtigen Bebauungen an der Breiten Straße erreicht. Zusätzlich wird durch die Fußgängerunterführung unter der Bahn die Verbindung zwischen dem östlichen und westlichen Kernstadtbereich verbessert, so daß sich beide Bereiche wirtschaftlich gleichmäßiger entwickeln können.

3. Um eine Nutzungsmischung zu erhalten, wurde ausdrücklich im Bebauungsplan festgelegt, daß im Kerngebiet auch Wohnungen in den Obergeschossen möglich sind. Günstig für eine Nutzungsmischung wirkt sich aus, daß außer Kerngebieten auch Mischgebiete festgesetzt werden. Durch öffentliche Einrichtungen wie die Begegnungsstätte und die Erweiterung des Schiffahrtmuseums in der Breiten Straße sowie den Erholungsbereich Kaje wird die Vielfalt dieses innerstädtischen Gebietes erhalten und verstärkt.

4. Die Wohnbedingungen im Bebauungsplangebiet werden durch die geänderte Verkehrsführung und die damit verbundene geringere Verkehrsbelastung wesentlich verbessert. Insbesondere werden davon die Breite Straße als Fußgängerzone sowie die Lindenstraße und die Schulstraße als abgestufte verkehrsberuhigte Zonen Vorteile haben. Aber auch die Georgstraße wird durch die Herausnahme des Durchgangsverkehrs weniger belastet.
   Eine Entkernung der Blockinnenhöfe, die in ihrer Enge und Geschlossenheit typisch sind für die östliche Altstadt, ist von großer Bedeutung, um verbesserte Wohn- und Arbeitsbedingungen zu schaffen.
   Die Ziele der Hofentkernung sind, die Wohnbedingungen durch ausreichende Besonnung und ausreichende und geordnete Freiflächen zu verbessern und langfristig einen zeitgemäßen Wohnstandard zu ermöglichen. Die Nebengebäude, die sich in einem baulich unzureichenden Zustand befinden und zur Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken führen, sollen langfristig im Rahmen der Sanierung beseitigt werden. Im Rahmen der Ausweisungen des Bebauungsplans können neue Gebäude als Ersatz erstellt werden.
   Der Modernisierung von Gebäuden zu Wohn- oder Geschäftszwecken kommt eine besondere Bedeutung zu. Die Wohn- und Geschäftsqualität wird dadurch verbessert, die Nutzungsmischung bleibt bestehen und stadtbildprägende Bausubstanz bleibt langfristig erhalten. Die Modernisierung wirkt damit der "Entvölkerung" der Innenstadt entgegen.

5. Der Postplatz soll nach seiner Neuordnung als städtischer Platz, als öffentlicher Parkplatz und als Wochenmarkt genutzt werden. Um für alle Funktionen ausreichend Platz zu erhalten und eine ansprechende städtebauliche Gestaltung zu ermöglichen, wird der bestehende Postplatz nach Westen erweitert. Der städtische Platz, der vor dem Eingangsbereich der Post liegt, schafft einen direkten Übergang zur verkehrsberuhigten Lindenstraße und damit zur nahegelegenen Fußgängerzone in der Breiten Straße. Der Parkplatz mit insgesamt 55 Stellplätzen wird sowohl von der Georgstraße als auch von der Schulstraße aus mit jeweils einer Ein- und Ausfahrt erschlosen. Für den Wochenmarkt sollen der städtische Platz und Teile des Parkplatzes zur Verfügung gestellt werden, so daß auch an den Markttagen auf dem Postplatz geparkt werden kann. Eine fußläufige Verbindung zwischen Schulstraße und Georgstraße verläuft entlang der westlichen Bebauung. Dort sind Fahrradständer, Sitzmöglichkeiten und eine Trafostation geplant. Bäume, eine niedrige Bepflanzung und Lampen gliedern und schließen die Straßenfronten zur Schulstraße und zur Georgstraße.

6. Die Schulstraße soll als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut werden, um die Wohnqualität zu verbessern und das Netz verkehrsberuhigter Bereiche in Verbindung zum Postplatz und zur Breiten Straße zu vergrößern. Für Fußgänger, parkende Autos (rd. 34 Stellplätze) und für den Fahrbereich ist ein höhengleicher Ausbau ohne Bordsteine geplant.

7. Um das Stadtbild zu erhalten, werden im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen für die Bauweise, die Anzahl der Geschosse, die Stellung der baulichen Anlagen und die Dachform gemacht.

8. Im Bebauungsplangebiet IV ist es nicht möglich, zusätzlich Spielplätze zu schaffen, da die Baublöcke zum größten Teil sehr eng sind. Zwischen der Schulstraße und der Georgstraße können deshalb keine und in anderen Baublöcken keine ausreichend großen Grundstücksflächen in den Blockinnenbereichen für Spielplätze zur Verfügung gestellt werden.

   Für das Bebauungsplangebiet IV sind nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz bei maximaler Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung 735 qm Netto-Spielfläche bzw. 880 qm Brutto-Spielfläche (20 % Aufschlag) erforderlich.

   In unmittelbarer Nähe bestehen eine Reihe von Spielplätzen, die auch von Kindern, die im Bebauungsplangebiet wohnen, benutzt werden können. Die

folgende Aufstellung zeigt die Lage, die Größe, die Ausstattung und die maximale Wegeentfernung.

- Spielplatz Eichendorffschule an der Ulmenstraße
  400 qm Spielplatz mit Spielgeräten,
  maximale Wegeentfernung 350 m

- Spielplatz neben Hauptschule Süd, südlich der Haasenstraße
  600 qm Spielplatz mit Geräten
  3.000 qm Spielwiese/Bolzplatz
  maximale Wegeentfernung 535 m

- zwischen Breite Straße und Mitteldeichstraße ist hinter der EWE ein Spielplatz geplant, der sowohl für das Bebauungsplangebiet V wie IV genutzt werden soll. Eine Fußwegverbindung zur Breiten Straße ist vorgesehen.
  rd. 1.000 qm Spielplatz mit Geräten und freier Fläche
  maximale Wegeentfernung 350 m
  Die Realisierung dieses Spielplatzes ist als sehr günstig anzusehen, da die EWE ihr Grundstück veräußern möchte, wenn das im Bau befindliche neue Dienstgebäude fertiggestellt ist.

- Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband unterhält auf seinen Grundstücken zwischen Georgstraße und Lange Straße einen Kindergarten und einen Spielplatz. Da er im Laufe des nächsten Jahres diese Anlagen aufgeben will, ist die Stadt Brake daran interessiert, diese zusätzlichen Spielflächen zu nutzen.
  rd. 800 qm Spielplatz mit Spielgeräten
  maximale Wegeentfernung 430 m

Für B-Plan V kann mit einem ähnlichen Bedarf an Spielplätzen gerechnet werden wie für B-Plan IV, da es sich um ein Gebiet von ähnlicher Größe und Struktur handelt. Trotz größerer Grundstücke in B-Plan V, z. B. zwischen Breite Straße und Mitteldeichstraße, ist mit ähnlichen Bauvolumen und daher mit annähernd gleicher Geschoßfläche zu rechnen.
Für die Gebiete südlich des B-Plans IV zeigt die überschlägige Berechnung, daß trotz des großen Einzugsbereichs bis zur Harrierstraße noch rd. 37 % der Spielplatzflächen für andere Einzugsgebiete genutzt werden können.
Berechnungen s. Anhang.

Für die Abwägung zwischen Kinderspielplätzen und Parkplätzen war u. a. folgender Gesichtspunkt von Bedeutung:
Das Verkehrskonzept sieht abgestufte Verkehrsbereiche von der Fußgängerzone in der Breiten Straße über die verkehrsberuhigten Zonen in der Lindenstraße und in de Schulstraße sowie in der Mitteldeichstraße vor. Das Ziel dieses Verkehrskonzeptes ist es, auch in den an die Hauptgeschäftsstraße angrenzenden Bereichen die Wohn- und Umfeldqualität zu verbessern. Bei einem Ausbau der Breiten Straße zur Fußgängerzone entfallen die öffentlichen Straßenrandparkplätze. In der Schulstraße ist, um auch das Wohnen dort zu verbessern, ein großzügiger Bausbau als verkehrsberuhigte Zone mit Bäumen geplant. Der größte Teil der öffentlichen Parkplätze, die durch den Ausbau der verkehrsberuhigtenBereiche entfallen, können innerhalb des Bebauungsplans IV nur auf dem erweiterten Postplatz neu erstellt werden. Eine Ausgestaltung des Postplatzes als Spielplatz würde ein starkes Defizit an öffentlichen Parkplätzen zur Folge haben.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen sowie sonstige Darstellungen, Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen zur städtebaulichen Ordnung und wurde aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) entwickelt. Der B-Plan baut darüberhinaus auf dem für das Planungsgebiet erarbeiteten Bebauungsvorschlag auf.
Im folgenden werden die wichtigsten Festsetzungen und Darstellungen begründet:

1. Art der baulichen Nutzung

Unter diesem Punkt werden die Festsetzungen erläutert, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans konkretisiert wurden.
Entlang der Breiten Straße, der Lindenstraße und an der nördlichen Seite des Postplatzes wurde Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Dieses entspricht weitestgehend der bisherigen Nutzung und berücksichtigt das Planungsziel der Intensivierung der Geschäftsnutzung.
Entlang des übrigen Teils der Schulstraße, entlang der Georgstraße, der Kirchenstraße und an der Kaje wurde Mischgebiet (MI) ausgewiesen. In diesen Gebieten soll das Wohnen verstärkt neben Geschäfts- und Dienstleistungsfunktionen bestehen bleiben und gleichzeitig einen Übergang zu den südlich angrenzenden Wohngebieten herstellen. Das Sondergebiet Kaje (SO) soll in seiner jetzigen Funktion als Deichanlage mit ergänzender Erholungsanlage und Schiffsanlege-

stellen erhalten bleiben, deshalb wurde nur die bestehenden Nutzungen als zulässig erklärt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde gegenüber dem Bestand erhöht, um insbesondere größere ebenerdige Geschäftsflächen und sinnvolle Bautiefen für die mehrgeschossigen Gebäudeteile zu ermöglichen.

Das im F-Plan angegebene Maß für Kerngebiete wurde im wesentlichen erreicht oder knapp unterschritten. Lediglich für die Eckgrundstücke oder Grundstücke mit geringer Tiefe wurde der Höchstwert überschritten, um die gewünschte städtebauliche Ordnung herzustellen und für die Nutzung entsprechende Gebäudetiefen zu erhalten.
Für die Mischgebiete wurden höhere Ausnutzungen als im F-Plan festgesetzt, da das Höchstmaß bereits bei der bestehenden Bebauung, deren Struktur erhalten bleiben soll, überwiegend überschritten wird. Im Baublock zwischen Schulstraße und Georgstraße z. B. wurde ein großer Teil der Bebauung als erhaltenswert eingetragen, da die Gebäude städtebaulich typisch sind für Brake. Die bestehenden Gebäude sind jedoch sehr klein und nur von geringer Tiefe. Um auch für die Zukunft weitere Entwicklungschancen zu geben und diese Bebauung auch für die nächste Generation attraktiv zu halten, wurde eine größere Bebauungstiefe festgesetzt, in der Erweiterungen der Hauptgebäude möglich sind. Bei der geringen Größe der Grundstücke führt das zu einer Überschreitung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung. Einen Ausgleich bietet der östlich angrenzende Postplatz, der auch eine Freifläche als städtisch gestalteter Platz erhalten wird. Auch die der Georgstraße unmitelbar gegenüberliegende Grünfläche mit der Kirche und dem alten Baumbestand dient als Ausgleich.
Für das Mischgebiet an der nördlichen Straßenseite Schulstraße im östlichen Bereich ist ebenfalls eine höhere Ausnutzung festgesetzt worden. Hier sollte die bestehende Baulücke durch einen Neubau geschlossen werden unter Einbeziehung des östlich angrenzenden Grundstücks. Das benachbarte erhaltenswerte Eckgebäude an der Lindenstraße/Schulstraße hat sehr hohe Geschoßhöhen, so daß der Neubau bei den heutigen niedrigeren Geschoßhöhen ein zusätzliches Geschoß erhalten kann, um sich auf diese Weise städtebaulich anpassen zu können. Eine höhere Ausnutzung wird auch deshalb erreicht, weil die Grundstücke für die Neubebauung nur von geringer Tiefe sind. Ein Ausgleich wird dadurch geschaffen, daß in diesem Baublock Schulstraße/Breite Straße/Mitteldeichstraße der Blockinnenbereich als nicht überbaubar festgesetzt wurde.

Auch in den übrigen Bereichen paßt sich die Ausweisung der Anzahl der Geschosse an die bestehende Bebauung an.
Für das Sondergebiet Kaje wurde darauf verzichtet, das Maß der Nutzung festzulegen, da nur eine Teilfläche der Kaje in diesem B-Plan liegt und somit nicht die gesamte Anlage umfaßt wird. Zur Bestandssicherung wurden für die bestehenden Nutzungen jedoch überbaubare Flächen ausgewiesen und die Anzahl der Geschosse festgelegt.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

In den Kerngebieten und Mischgebieten wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt, d.h. daß die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, es sei denn, daß die vorhandene Situation eine Ausnahme erfordert. Ein Hauptmerkmal des historischen Stadtbildes 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 die Möglichkeit zur Erhaltung der Traufgassen gegeben. Bei erhaltenswerten Gebäuden sollen die in der Örtlichkeit vorhandenen Traufgassen in der Straßenfront erhalten bleiben, um die Einzelbaukörper in ihrer Wirkung zu erhalten.

Zur Erhaltung der bestehenden Baublöcke wurden entlang der Straßenfronten Baulinien festgelegt. Die rückwärtigen Bereiche wurden mit Baugrenzen versehen.

Nebenanlagen und Garagen können nur innerhalb der bebaubaren Flächen erstellt werden, wie es die textlichen Festsetzungen angeben. In Ausnahmefällen ist es möglich, die überbaubaren Flächen entsprechend der vorhandenen Grundstückszuschnitte zu überschreiten, um Garagen bauen zu können. Diese Festsetzung wurde getroffen, um geordnete private Freiflächen zu erhalten und eine Zerstückelung der Gärten zu vermeiden. Im allgemeinen sind die überbaubaren Flächen ausreichend bemessen, so daß Ausnahmen nur in seltenen Flächen auftreten können.

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplangebiet Breite Straße-Georgstraße liegen Flächen für die Begegnungsstätte. Um eine geordnete Bebauung zu erhalten, wurde für diese Gemeinbedarfsfläche eine überbaubare Fläche ausgewiesen.

5. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurde in den bestehenden Abmessungen beibehalten bis auf den Postplatz, der vergrößert wurde. Die bestehenden Verkehrsflächen wurden jedoch anders aufgeteilt oder anders genutzt. Die Breite Straße wurde als Fußgängerzone ausgewiesen und die südliche Lindenstraße und die Schulstraße als verkehrsberuhigte Zonen. Diese Bereiche können weiterhin von Anliegern und für die Anlieferung befahren werden.
Der Postplatz wurde als gemischt genutzte Verkehrsfläche für einen städtischen Platz, für öffentliche Parkplätze und für den Wochenmarkt ausgewiesen.
Die bestehenden Parkplätze an der Kaje und an der Georgstraße wurden in den Bebauungsplan übernommen. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen in der verkehrsberuhigten Schulstraße.
Im Bebauungsplangebiet sind insgesamt folgende öffentlichen Parkplätze vorgesehen:

-	Postplatz	rd.	55 Pkw
-	Schulstraße	rd.	34 Pkw
-	Kaje	rd.	8 Pkw
-	Georgstraße	rd.	9 Pkw
			106 Pkw

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Für das Hotel mit Gaststätte an der Kaje wurde eine Fläche für private Stellplätze ausgewiesen für den direkt zugeordneten Bedarf.
Auf dem Grundstück Schulstraße 28 wurde ein Gehrecht für die Allgemeinheit ausgewiesen. Im Zuge der Neubebauung dieses Grundstückes soll eine Passage zur Breiten Straße geschaffen werden und entlang der Schulstraße ein ausreichender Gehwegbereich gesichert werden.
Um zu ermöglichen, daß die bestehende rückwärtige Anlieferung von der Schulstraße aus für das Grundstück Breite Straße 37 auch für die Grundstücke Breite Straße 29, 31, 33 und 35 erweitert wird, wurden entsprechende Geh- und Fahrrechte eingetragen, die nur für die Anlieger der betreffenden Grundstücke gelten.
Die Geh- bzw. Fahrrechte sind im Plan und in den textlichen Festsetzungen im einzelnen aufgeführt.

Wegen ihrer stadtbildprägenden Wirkung wurden die Bäume auf dem Grundstück Kaje 7 und Schulstraße 6 als zu erhaltende Bäume eingetragen.

7. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Die Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Die Baudenkmale gemäß § 2 Abs. 2 NBauO werden nach der Veröffentlichung des Verzeichnisses durch die Bezirksregierung Weser/Ems, Dezernat Denkmalpflege, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Nach den Bestimmungen des § 10 Abs. 1 StBauFG sind folgende Gebäude (nur Hauptgebäude) als zu erhaltende Gebäude kenntlich gemacht:

Breite Straße 7
Breite Straße 9
Breite Straße 11
Breite Straße 21 nur zweigeschossiges Gebäude
Breite Straße 23
Breite Straße 25
Breite Straße 31
Breite Straße 33

Schulstraße 7
Schulstraße 8
Schulstraße 10
Schulstraße 11
Schulstraße 12-12a
Schulstraße 13-13a
Schulstraße 14
Schulstraße 15
Schulstraße 17
Schulstraße 18 Gebäude direkt an der Straßenfront
Schulstraße 23

Georgstraße 10
Georgstraße 13
Georgstraße 14

Kirchenstraße 13
Lindenstraße 21

Mitteldeichstraße 58

Außerhalb des Sanierungsgebietes werden folgende Gebäude als erhaltenswert gekennzeichnet wegen ihrer stadtbildprägenden und bauhistorischen Bedeutung und städtebaulichen-räumlichen Funktion:

Schulstraße 2	(Postamt)
Kaje 5	
Kaje 6	
Kaje 8	(Schiffahrtsmuseum)

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Baufunde gemacht werden, sind diese meldepflichtigt.

Folgende Gebäude oder Gebäudeteile werden da sie nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, gemäß § 10 StBauFG als abzubrechende Gebäude eingetragen.
Für die Neuordnung des Postplatzes werden folgende Gebäude in Anspruch genommen:

Schulstraße 4 Schulstraße 5 Schulstraße 5a	mit Nebengebäuden und Garagen

Die Gebäude Breite Straße 1 und 3 werden ebenfalls zum Abbruch gekennzeichnet. Aus wirtschaftlichen Gründen wurde von der angestrebten Modernisierung der beiden Gebäude abgegangen. Neben der erheblichen Modernisierungskosten müßte, bedingt durch den schlechten Bauzustand, im Laufe der Modernisierung mit weiteren unvorhergesehenen Kosten gerechnet werden. Damit könnte ein angemessenes Verhältnis von Kosten zu Nutzen nicht mehr erhalten werden.
Die städtebaulich angestrebte Ordnung kann an diesem für die Stadt Brake wichtigen Standort auch durch einen gestalterisch ansprechenden Neubau erreicht werden.

Für eine Verbesserung des Stadtbildes und der städtebaulichen Ordnung in der Breiten Straße wird das folgende Gebäude in Anspruch genommen:

Breite Straße 21	nur das 1 geschossige an der Straßenfront liegende Gebäude

Für eine Hofentkernung werden die Nebengebäude auf folgenden Grundstücken als abzubrechende Gebäude kenntlich gemacht:

Breite Str. 15
Breite Str. 17
Breite Str. 23
Breite Str. 27
Breite Str. 31
Breite Str. 33
Breite Str. 35

Schulstraße 7

Schulstraße 10
Schulstraße 12 a
Schulstraße 13
Schulstraße 14
Schulstraße 28-28 a
Schulstraße 29

Georgstraße 13
Georgstraße 14
Georgstraße 15
Georgstraße 16

8. FLÄCHENERMITTLUNG

Die folgende Aufstellung zeigt die Größe der unterschiedlich genutzten Flächen im Bebauungsplangebiet sowie deren Anteile an der Gesamtfläche

1. Verkehrsflächen			
a) Straßenflächen und Gehwege	5.250 qm		
b) Fußgängerzone	3.050 qm		
c) Verkehrsberuhigte Zonen	3.430 qm		
d) gemischt genutzte Verkehrsfläche	2.600 qm		
insgesamt	14.330 qm	14.330 qm	28,0 %
2. Flächen für Gemeinbedarf		1.380 qm	3,0 %

3. Bauflächen

a) MK-Gebiete	13.300 qm		
b) MI-Gebiete	14.900 qm		
insgesamt	28.200 qm	28.200 qm	55,5 %
4. Sonstige Sondergebiete		6.890 qm	13,5 %
Gesamtfläche		50.800 qm	100,0 %

Die folgende Aufstellung stellt die Nettobaulandflächen und die Geschoßflächen für die unterschiedlichen Nutzungen gegenüber.

	Nettobaulandflächen	Geschoßflächen
MK-Gebiete	13.300 qm	25.180 qm
MI-Gebiete	14.900 qm	25.020 qm
insgesamt	28.200 qm	50.200 qm

9. KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Für die im Rahmen des Bebauungsplans anfallenden Maßnahmen wurde eine Kostenschätzung vorgenommen, der noch keine Ausschreibungsergebnisse zugrunde liegen.

1. Zur Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen und eines innerstädtischen Platzes fallen für den Postplatz voraussichtlich folgende Kosten an (Grunderwerb, Gebäudewert, Beseitigung baulicher Anlagen, Erwerbs- und Umzugskosten ohne Baukosten) DM 350.000,--

2. Für die Entkernung der Blockinnenhöfe fallen voraussichtlich folgende Kosten an (Gebäudewert, Beseitigung baulicher Anlagen, Erwerbs- und Umzugskosten) DM 370.000,--

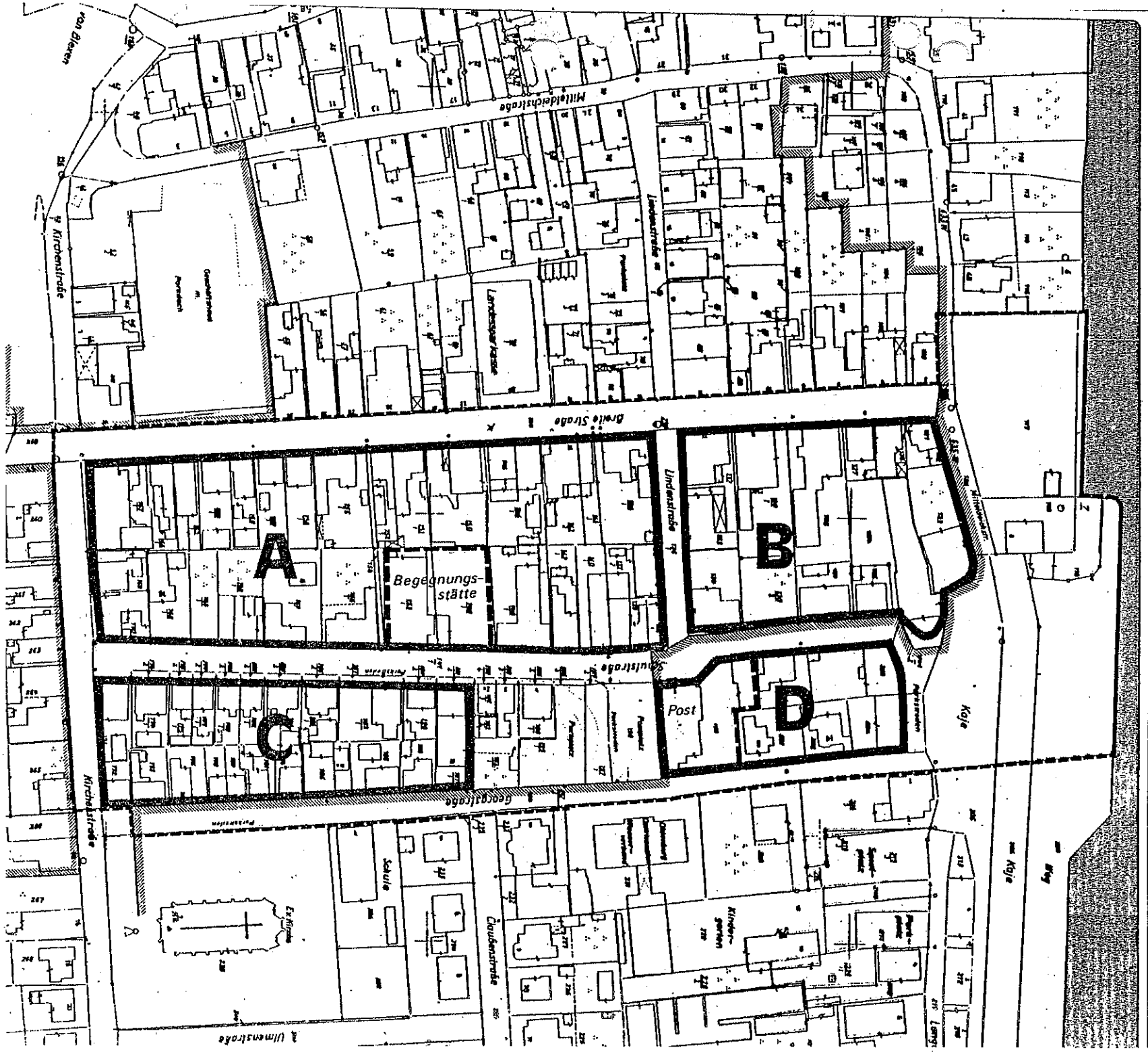
3. Für die Substanzentstädigung und Abbruchkosten von Breite Straße 1 und 3 fallen voraussichtlich folgende Kosten an DM 78.400,--

4. Erschließungskosten

a) Fußgängerzone Breite Straße 3.050 qm x DM 400,--	DM 1.220.000,--
b) Verkehrsberuhigte Zone Lindenstraße 525 qm x DM 400,--	DM 210.000,--
c) Verkehrsberuhigte Zone Schulstraße von Kirchenstraße bis Postplatz (innerhalb des Sanierungsgebietes) 2.100 qm x DM 300,--	DM 630.000,--
d) Ausbau Kirchenstraße von der Georgstraße bis zur Breiten Straße	DM 276.000,00
Erschließungskosten im Sanierungsgebiet	DM 2.336.500,--
e) Verkehrsberuhigte Zone Schulstraße vom Postplatz bis zur Kaje 800 qm x DM 300,--	
Erschließungskosten außerhalb Sanierungsgebiet	DM 240.000,--
Erschließungskosten gesamt	DM 2.576.000,--

5. Eintragung eines Gehrechtes für eine fußläufige Verbingung zwischen Schulstraße und Breite Straße
140 qm x DM 50,-- Entschädigung
140 qm x DM 100,-- Ausbau DM 21.000,--

6. Ausbau des Postplatzes als gemischt genutzte Fläche
2600 qm x 300,--
(davon voraussichtlich DM 325.000,-- für Oberflächenausbau) DM 780.000,--



Brake

Sanierungsmaßnahme
»Braker Kernstadt«

B.-PLAN BREITE STRASSE / GEORGSTRASSE

ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Grenze des Sanierungsgebietes

Grenze des Bebauungsplanes

B-PLAN IV BREITE STRASSE / GEORGSTRASSE
ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Datum 29 Sept 1978 — Original M 1:500 — Verkleinerung M 1

0 5 10 15 20 25 50 75 100m

NILEG

BERECHNUNG DER FLÄCHEN FÜR KINDERSPIELPLÄTZE B-PLAN IV

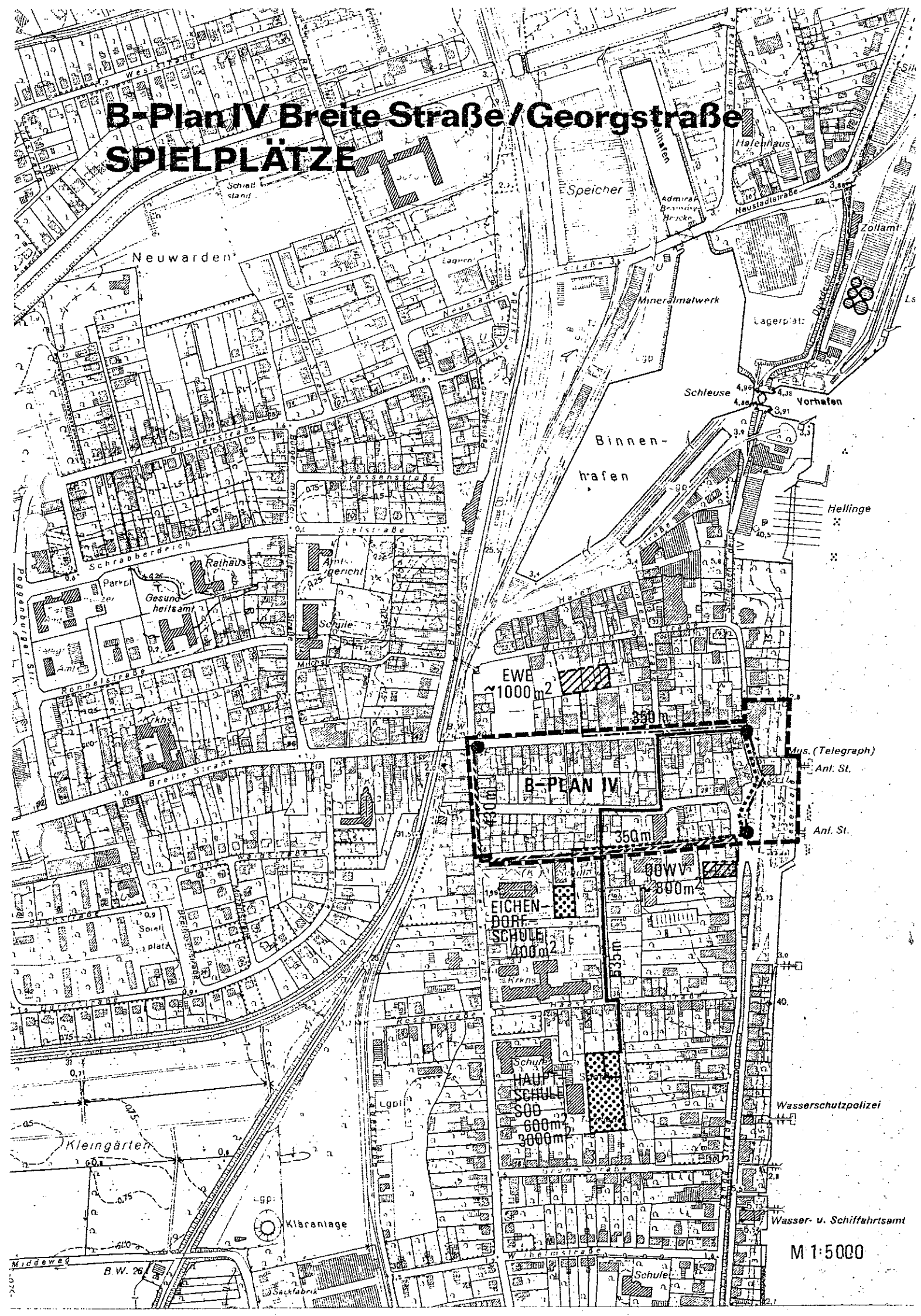
Berechnungsgrundlage: 2 % der zulässigen Geschoßflächen von den Geschossen, in denen Wohnungen allgemein zulässig sind (NSpPG § 3).

Ausgenommen sind daher die Erdgeschoßflächen in MK-Gebieten.

Baublock A (ohne Begegnungs-stätte)	nur Obergeschosse	MK	9.750 m^2
	Erdgeschosse	MI	2.100 m^2
	Obergeschosse	MI	2.500 m^2
Baublock B	nur Obergeschosse	MK	4.400 m^2
	Erdgeschosse	MI	2.050 m^2
	Obergeschosse	MI	2.900 m^2
Baublock C	Erdgeschosse	MI	4.300 m^2
	Obergeschosse	MI	5.600 m^2
Baublock D (ohne Post)	Erdgeschosse	MI	1.350 m^2
	Obergeschosse	MI	1.750 m^2
			36.700 m^2

2 % von 36.700 m^2	= 735 m^2	Nettospielfläche
zuzüglich 20 % von 735 m^2	= 145 m^2	Nebenflächen
	880 m^2	Bruttospielplatzfläche

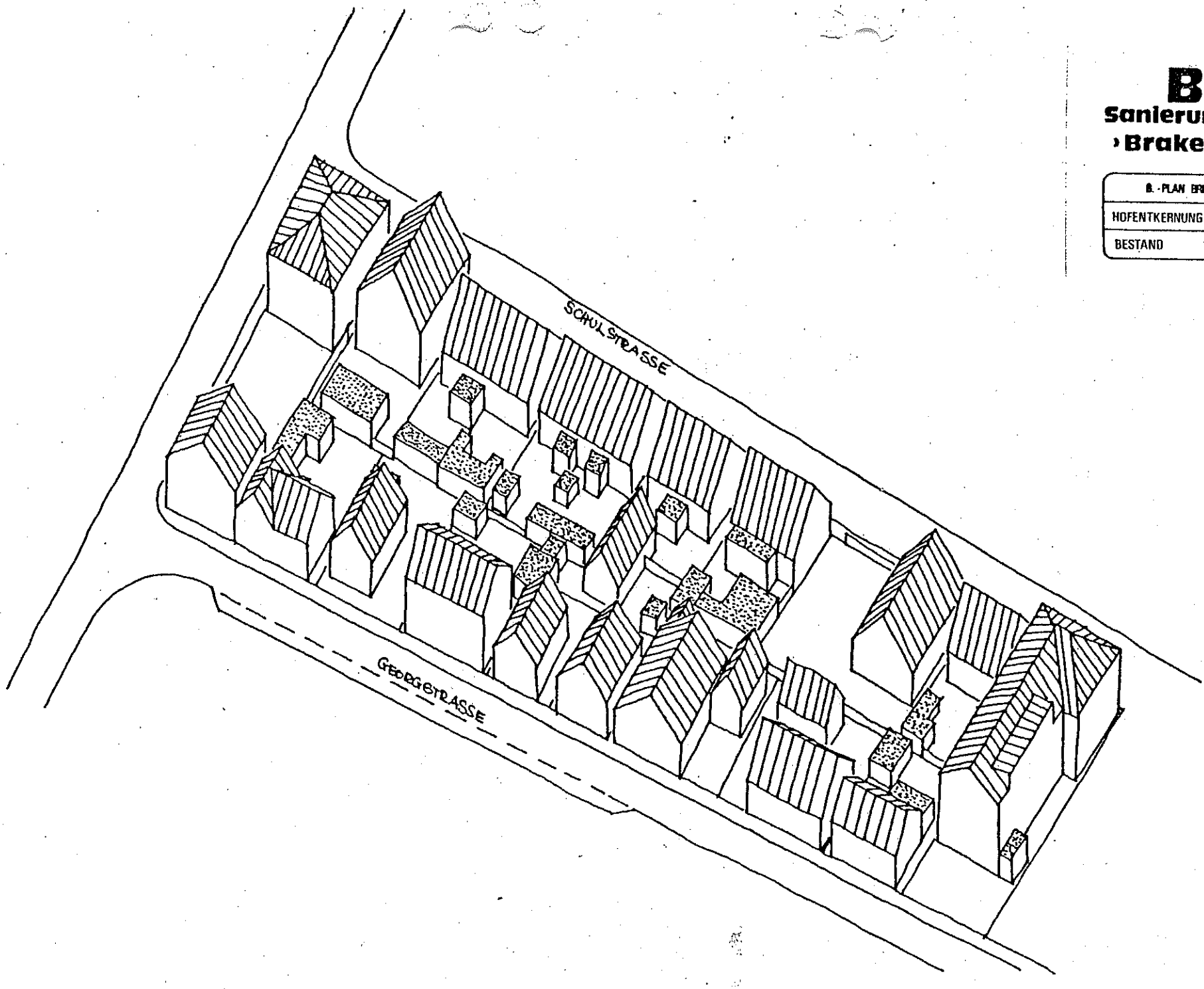
B-Plan IV Breite Straße / Georgstraße
SPIELPLÄTZE



Brake

Sanierungsmaßnahme
»Braker Kernstadt«

B.-PLAN BREITE STRASSE / GEORGSTRASSE		
HOFENTKERNUNG SCHULSTRASSE / GEORGSTRASSE		
BESTAND	ISOMETRIE	M 1:500



NILEG

20.8.80

ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG DER FLÄCHEN FÜR SPIELPLÄTZE südlich angrenzend an B-Plan IV

Berechnungsgrundlage: 2 % der zulässigen Geschoßflächen von den Geschossen, in denen Wohnungen allgemein zulässig sind (NSpPG § 3).

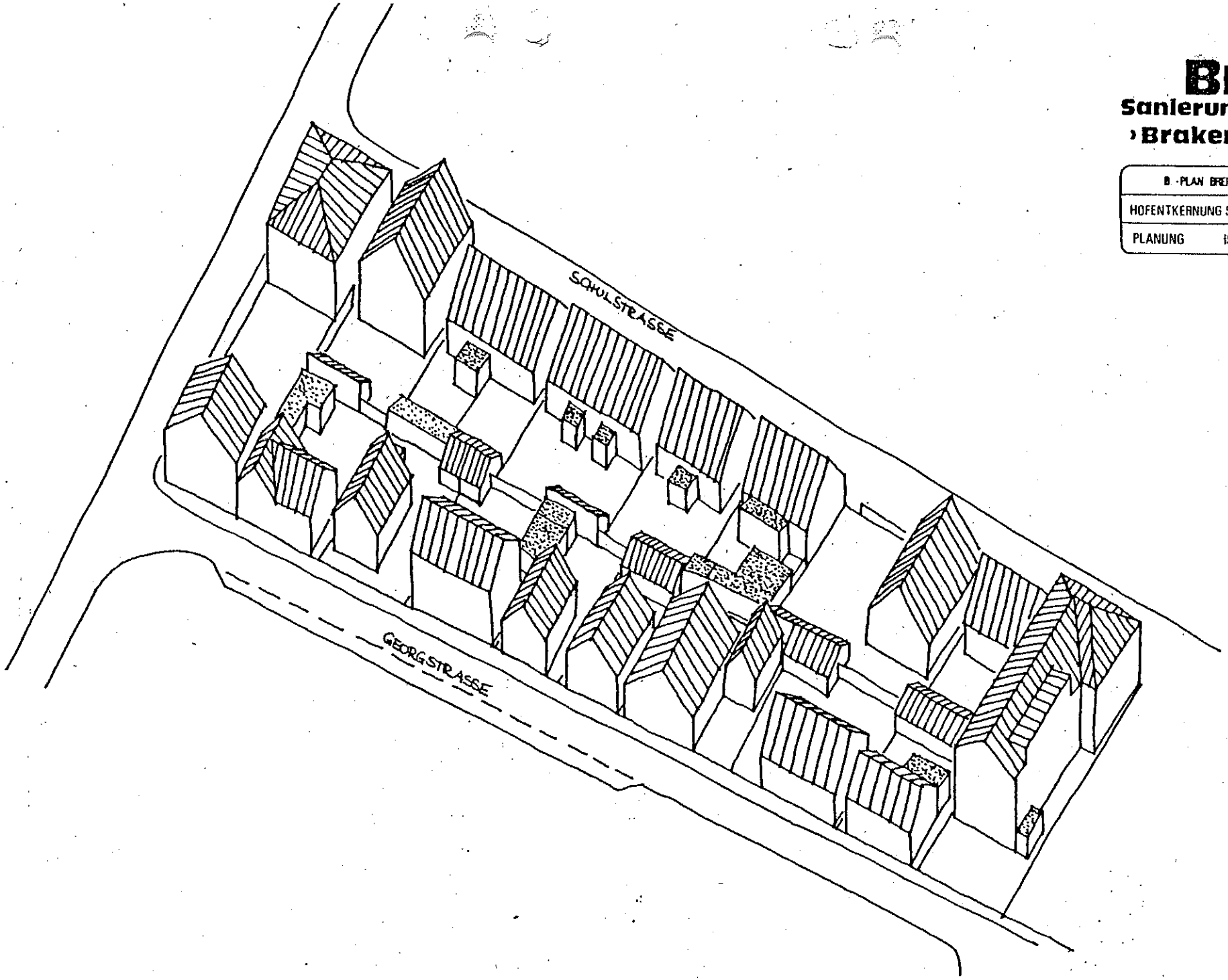
Nach dem F-Plan wurden die mit WA gekennzeichneten Flächen zugrunde gelegt. Kerngebietsflächen befinden sich nicht in diesem Gebiet.
Alternative Berechnung mit Maximalwert 0,8 und Mittelwert 0,6.
Für Flächen im B-Plan III wurde der Mittelwert 1,3 genommen.

		Gesamtfl.	GFZ	Geschoßfl.	2 % Spielfl.	GFZ	2 % Spielfl.
1	westlich Kirchenstr.	3.500 qm	1,3	4.500 qm	90 qm		90 qm
2	Georgstr.-Wilhelmstr.	90.000 qm	0,8	72.000 qm	1.440 qm	0,6	1.080 qm
3	Dürertrasse-Wilhelmstr.	31.000 qm	0,8	25.000 qm	500 qm	0,6	370 qm
4	Wilhelmstr.-Harrierstr.	31.000 qm	0,8	25.000 qm	500 qm	0,6	370 qm
			Bedarf Nettospielflächen		2.530 qm		1.910 qm
			+ 20 %		500 qm		380 qm
			Bedarf Bruttospielplatzflächen		3.030 qm		2.290 qm
Spielplätze Bestand		3.000 qm					
		600 qm					
		400 qm					
		800 qm					
		4.800 qm	restliche Spielplatzflächen vorhanden		1.770 qm (37 %)		2.510 qm (52 %)

Brake

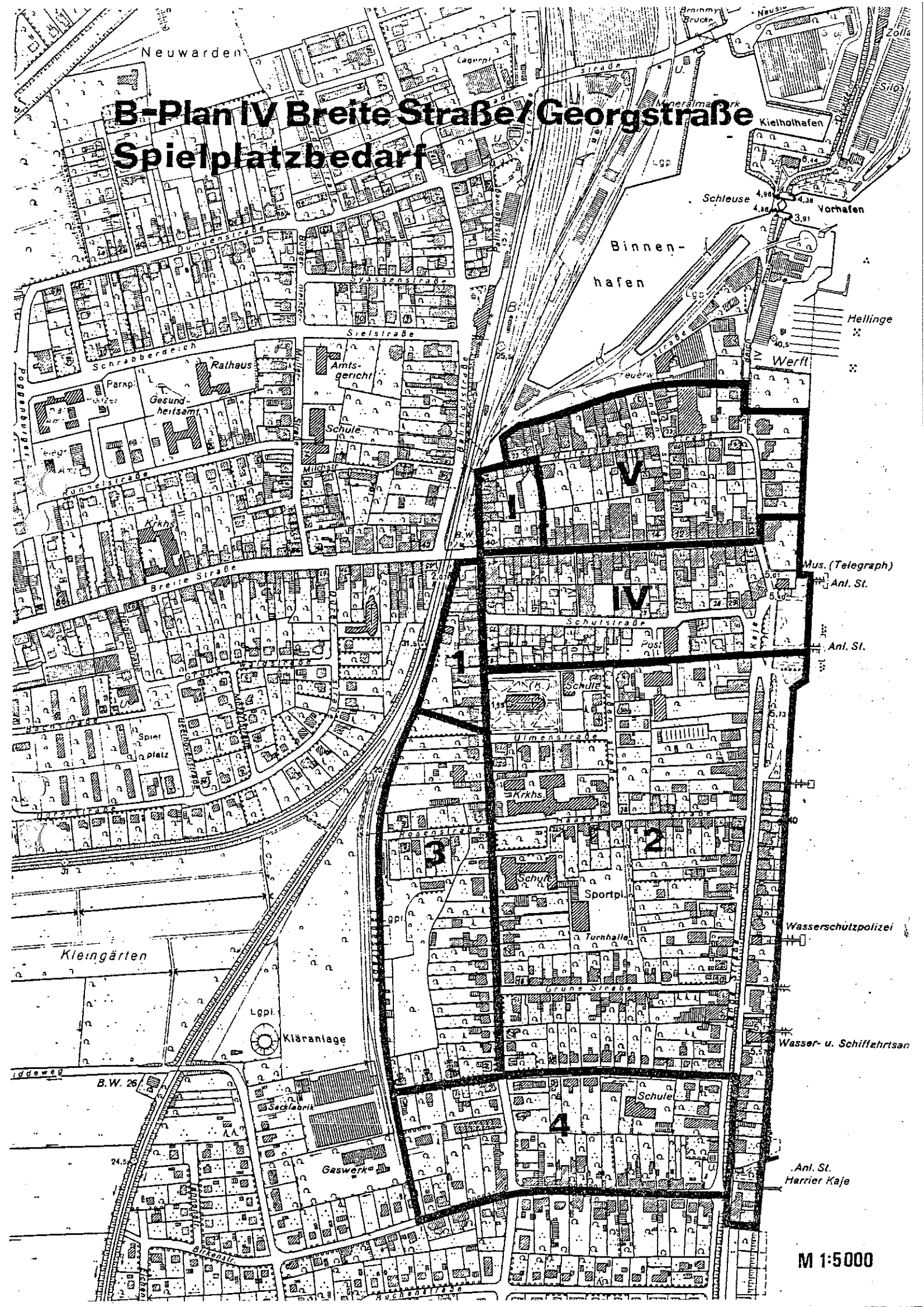
Sanierungsmaßnahme
»Braker Kernstadt«

B.-PLAN BREITE STRASSE / GEORGSTRASSE		
HOFENTKERNUNG SCHULSTRASSE / GEORGSTRASSE		
PLANUNG	ISOMETRIE	M 1:500



NILEG

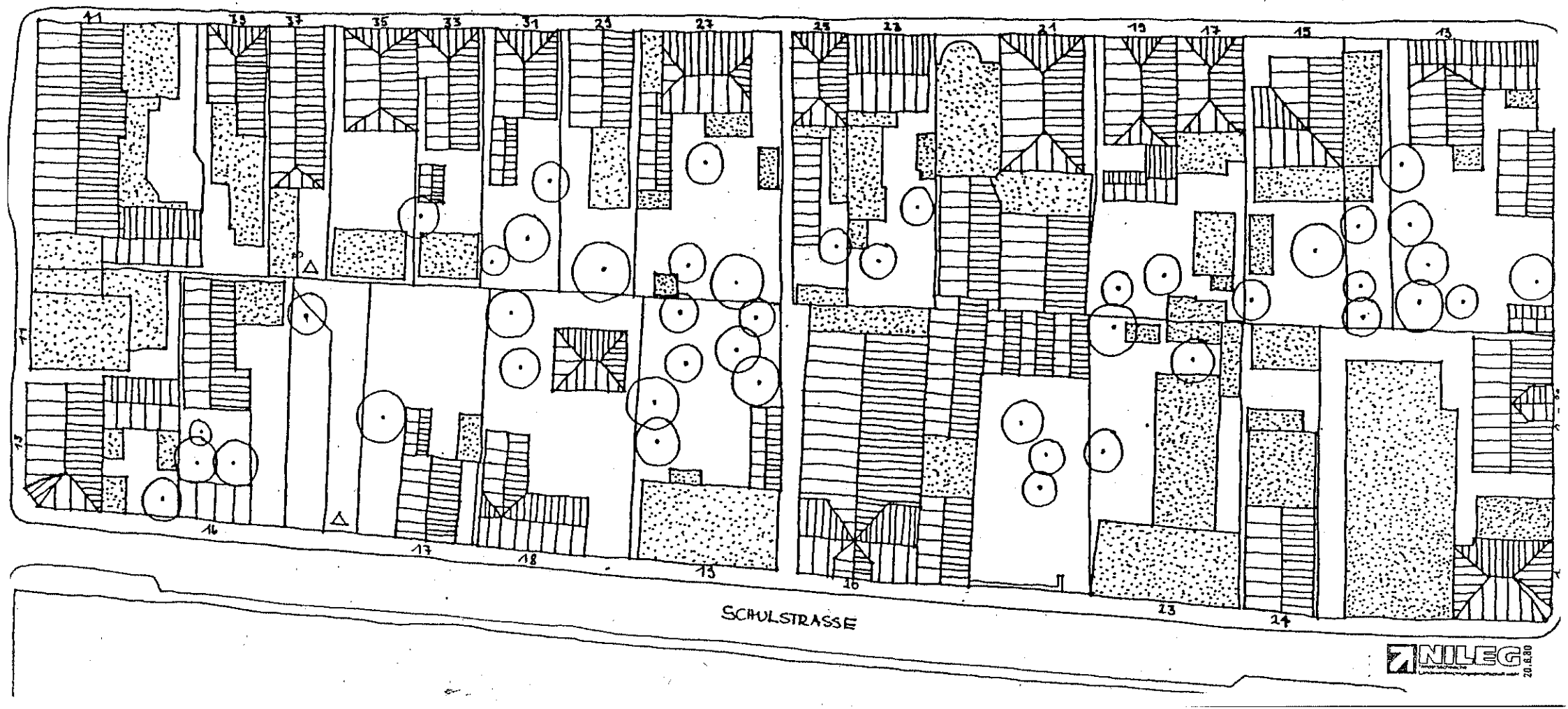
20.8.80


B-Plan IV Breite Straße/Georgstraße
Spielplatzbedarf
Neuwarden
Binnen-
hafen
Kielhafen
Vorhafen
Schleuse
Hellinge
Werft
Rathaus
Amts-
gericht
Gesund-
heitsamt
Schule
Parkpl.
Spiel
platz
Sportpl.
Turnhalle
Kleingärten
Kläranlage
Gaswerk
Sackfabrik
Wasserschutzpolizei
Wasser- u. Schiffahrtsan
Anl. St.
Harrier Kaje
Mus. (Telegraph)
Anl. St.
Schulstraße
Breite Straße
Ulmenstraße
Rosenstraße
Grüne Straße
Siel straße
Schrabberdeich
Dunenstraße
Krkhs.
I
II
III
IV
1
2
3
4
M 1:5000

Brake

Sanierungsmaßnahme
›Braker Kernstadt‹

B.-PLAN BREITE STRASSE / GEORGSTRASSE		
HOFENTKERNUNG BREITE STRASSE/GEORGSTR.		
BESTAND	LAGEPLAN	M1:500

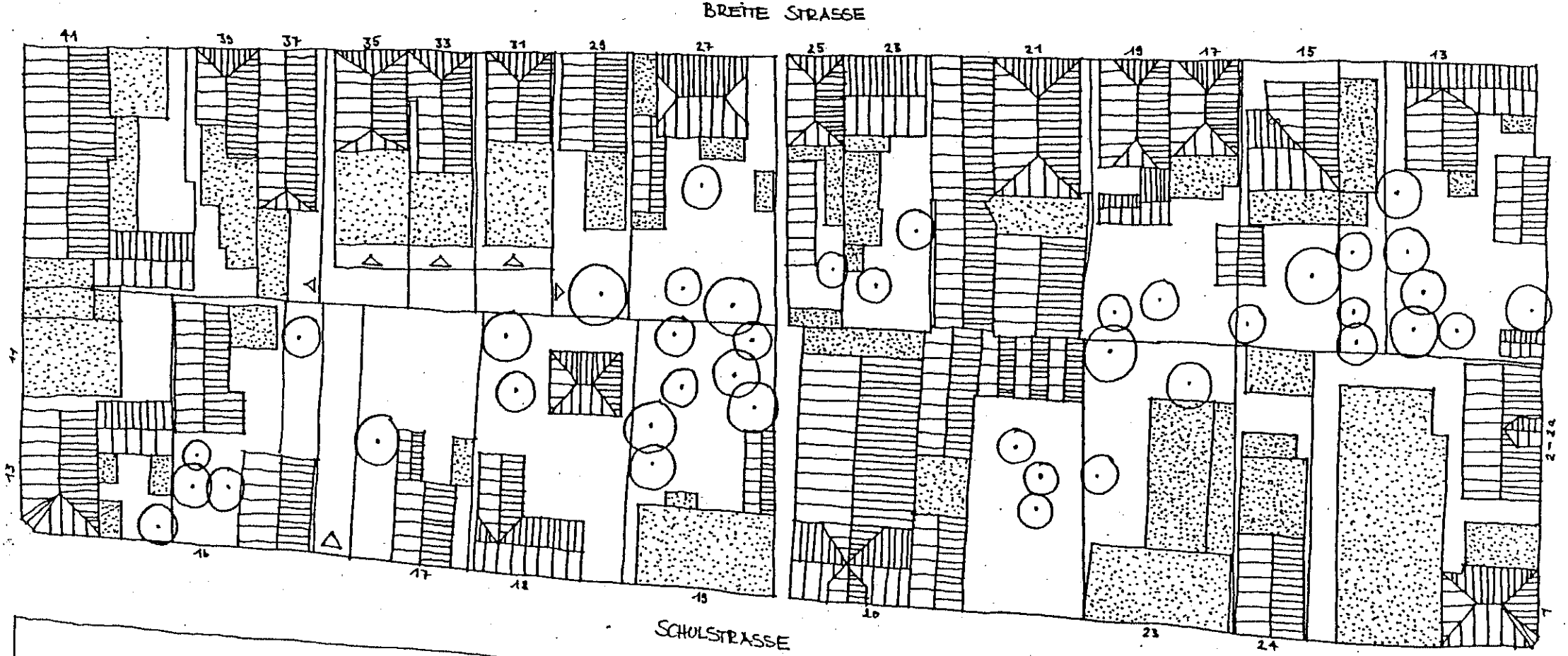


NILEG

Brake

Sanierungsmaßnahme
›Braker Kernstadt‹

B.-PLAN BREITE STRASSE / GEORGSTRASSE		
HOFENTKERNUNG BREITE STRASSE / GEORGSTR.		
PLANUNG	LAGEPLAN	M1:500



NILEG
20.6.80

ANLAGE ZUR BEBRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANS IV
DER STADT BRAKE (UNTERWESER)

- Bedenken und Anregungen der frühzeitigen Trägerbeteiligung 9.1. - 15.2.1980

- Ergebnisse der Abwägung

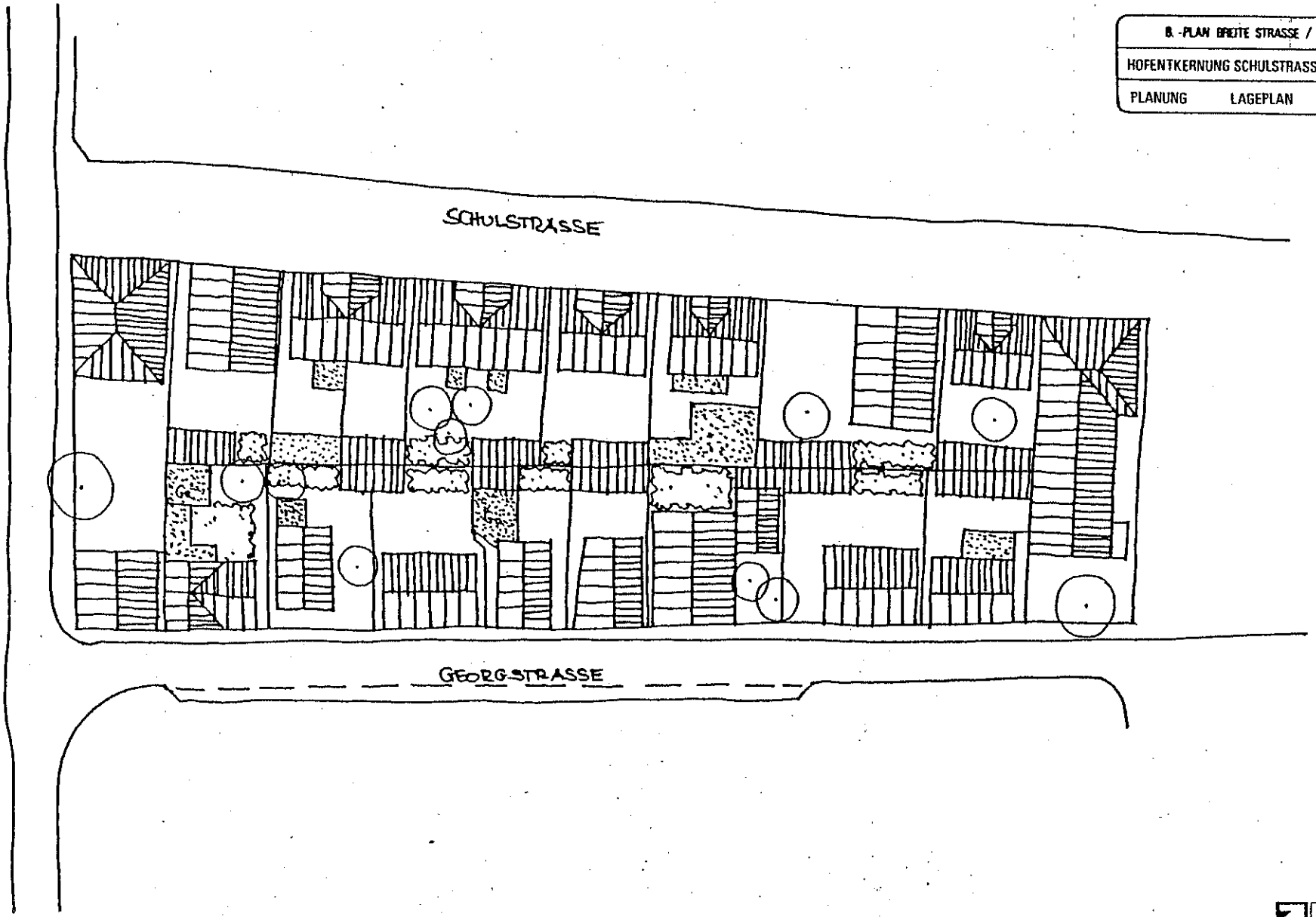
		Bedenken und Anregungen zum B-Plan	sonstige Bedenken und Anregungen
1.	Bezirksregierung Weser-Ems	- Nachweis über Kinderspielplätze - Baudenkmale	
2.	Landkreis Wesermarsch	- Hinweis auf Nds. Spielplatzgesetz	
3.	Nieders. Hafenamt		
4.	Wasserwirtschaftsamt Brake	- Oberflächen-entwässerungsplan	- Zuwässerungs-höhlenacht
5.	Entwässerungsverband Brake		- Zuwässerungs-höhlenacht
6.	II. Oldenburgischer Deichband	-	- Nds. Deichgesetz
7.	Arbeitsamt Brake	-	
8.	Handwerkskammer Oldenburg		
9.	Kreishandwerkerschaft Brake		
10.	Energieversorgung Weser-Ems		
11.	Nordwestdeutsche Kraftwerke AG	-	
12.	Katasteramt Brake		
13.	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband	-	
14.	Freiwillige Feuerwehr		
15.	Staatshochbauamt Oldenburg-Nord		
16.	Bundesvermögensverwaltung		
17.	Wehrbereichsverwaltung	-	
18.	Standortverwaltung Brake		

19.	Oberpostdirektion Bremen	- Ausweisung als MI-Gebiet - keine Eintragung Baudenkmal - § 24 Kostenübernahme	rechtzeitige Benachrichtigung
20.	Postamt Brake		
21.	Bundesbahndirektion Hannover	-	
22.	Betriebsamt II der Deutschen Bundesbahn		
23.	Straßenbauamt Oldenburg-Ost	-	
24.	Landwirtschaftskammer Weser-Ems		
25.	Amt für Agrarstruktur	-	
26.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	-	
27.	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	- zusätzl.Parkplätze - Schulstraße nicht verkehrsberuhigt	- Aufstellung B-Plan V
28.	Wasser- und Schiffahrtsamt Bremerhaven		
29.	Wasser- und Schiffahrtsdirektion Nordwest		
30.	Ev.-luth. Oberkirchenrat		
31.	Ev.-luth. Pfarramt		
32.	Bischöflich Münsterisches Offizialat	-	
33.	Kath. Kirchengemeinde St.Marien		
34.	Polizeirevier Brake	-	
35.	Schulrat des Schulaufsichtskreises Wesermarsch II	- Bushalteplatz	- Gestaltung Postplatz - Verlegung Eingang

Brake

Sanierungsmaßnahme
›Braker Kernstadt‹

B.-PLAN BREITE STRASSE / GEORGSTRASSE		
HOFENTKERNUNG SCHULSTRASSE / GEORGSTRASSE		
PLANUNG	LAGEPLAN	M 1:500



NILEG

20.8.80

Bezirksregierung Weser-Ems

I. Bedenken und Anregungen:

1) Nachweis über Kinderspielplätze nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz

2) Keine Kenntlichmachung von Baudenkmalen

II. Abwägung und Entscheidung:

zu 1): Im Bebauungsplangebiet IV ist kein Kinderspielplatz ausgewiesen, da die bestehenden Baublöcke verhältnismäßig eng sind. Ein Kinderspielplatz würde durch geringe Abstände zu den bestehenden Gebäuden und mangelnde Abgrenzungsmöglichkeiten zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Spielmöglichkeiten bestehen bereits auf der Freifläche vor der Begegnungsstätte und in der Grünanlage Kaje.

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan V soll zwischen Breiter Straße und westlicher Mitteldeichstraße ein Kinderspielplatz vorgesehen werden. Dort bestehen ausreichend große und begrünte Blockinnenbereiche, die die Anlage eines Kinderspielplatzes auch in unmittelbarer Nähe zur Breiten Straße sinnvoll erscheinen lassen.

Zu 2): Inzwischen konnte geklärt werden, daß die Ausweisung von Baudenkmalen für Sanierungsgebiete weiterhin möglich ist. Im Bebauungsplan IV sind bisher nur erhaltenswerte Gebäude kenntlich gemacht. Baudenkmale gemäß § 2 Abs. 2 NBauO werden nach der Veröffentlichung des Verzeichnisses durch die Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat Denkmalpflege, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Landkreis Wesermarsch

I. Bedenken und Anregungen:

1) Bestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

II. Abwägung und Entscheidung:

Zu 1): Im Bebauungsplangebiet IV ist kein Kinderspielplatz ausgewiesen, da die bestehenden Baublöcke verhältnismäßig eng sind. Ein Kinderspielplatz würde durch mangelnde Abstände zu den bestehenden Gebäuden und mangelnde Abgrenzungsmöglichkeiten zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Die Spielmöglichkeiten auf der Freifläche vor der Begegnungsstätte und in der Grünanlage Kaje werden als günstig angesehen.

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan V soll zwischen Breiter Straße und westlicher Mitteldeichstraße ein Kinderspielplatz vorgesehen werden. Dort bestehen ausreichend große und begrünte Blockinnenbereiche, die die Anlage eines Kinderspielplatzes auch in unmittelbarer Nähe zur Breiten Straße sinnvoll erscheinen lassen.

Wasserwirtschaftsamt Brake

I. Bedenken und Anregungen:

1) Oberflächenentwässerungsplan

2) Braker Zuwässerungshöhlenacht

II. Abwägung und Entscheidung:

Zu 1) und 2) : Die Klärung der Oberflächenentwässerung wird - soweit sie für den Bebauungsplan von Belang ist - vorgelegt. Die Braker Zuwässerungshöhlenacht ist nicht direkter Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entwässerungsverband Brake

I. Bedenken und Anregungen:

1) Braker Zuwässerungshöhlennacht

II. Abwägung und Entscheidung:

Zu 1): Die Klärung der Braker Zuwässerungshöhlenacht ist nicht direkter Bestandteil des Bebauungsplans IV.

Die Oberflächenentwässerung wird - soweit sie für den Baubauungsplan von Belang ist, vorgelegt.

II. Oldenburgischer Deichband

I. Bedenken und Anregungen:

1) Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes

II. Abwägung und Entscheidung:

Zu 1): Die Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes sind im Bebauungsplan IV dadurch berücksichtigt, daß die Deichanlage Kaje als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen wurde. Siehe dazu auch die textlichen Festsetzungen.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

I. Bedenken und Anregungen:

1) Zusätzliche Parkplätze

2) Aufstellung im Bebauungsplan V

3) Schulstraße nicht als verkehrsberuhigte Zone

4) Ausbau Kreuzung Schulstraße-Kirchenstraße

Zu 1): Im Rahmen der Neugestaltung soll der Postplatz vergrößert werden. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, daß der städtische Platz und Teile des Parkplatzes für den Wochenmarkt genutzt werden und gleichzeitig auch an Markttagen die übrige Fläche zum Parken zur Verfügung steht.
Die Parkmöglichkeiten in der Schulstraße sollen auch bei einem Ausbau als verkehrsberuhigte Zone erhalten bleiben. In welchem Maß zusätzliche Parkplätze im Bebauungsplangebiet V erstellt werden können, wird in der weiteren detaillierten Planung erarbeitet.

Zu 2), 3) und 4): Grundsätzliche Überlegungen zu dem östlichen Sanierungsgebiet werden unabhängig von den Bebauungsplangrenzen geführt wie z.B. aus der Untersuchung des Büros Dr. Schubert zur Verkehrsführung in der gesamten östlichen Altstadt zu ersehen ist. Dieses Gutachten schlägt eine neue Verkehrsführung über den Schleusendeich, den Bauhof und die Hafenstraße vor, so daß optimale Voraussetzungen gegeben sind, die verkehrsberuhigte Zone auch auf die Schulstraße und die Mitteldeichstraße auszudehen. Im Rahmen des Ausbaus der Schulstraße wird auch der Übergangsbereich von der Schulsttaße zur Kirchenstraße erneuert werden.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan V unmittelbar anschließend zu bearbeiten.

Oberpostdirektion Bremen

I. Bedenken und Anregungen:

1) Ausweisung des Postgrundstücks als Mischgebiet

2) Keine Kennzeichnung als Baudenkmal

3) Rechtzeitige Unterrichtung

4) Kostenerstattung gemäß § 24 StBauFG

II. Abwägung und Entscheidung:

Zu 1): Die Anregung wurde aufgenommen und das Postgrundstück wurde im Entwurf des Bebauungsplans IV als Mischgebiet festgesetzt. Nach dieser Festsetzung kann die Post am jetzigen Standort bestehen bleiben. Es ist aber auch eine Nutzungsänderung im Rahmen der Mischgebietsausweisung möglich, wenn diese notwendig werden sollte. Im Interesse der Sanierung liegt es hier jedoch die vielfältigen Nutzungen in der Innenstadt zu erhalten und die Post am jetzigen Standort beizubehalten.

Zu 2): Das Gebäude der Post wurde auch im Bebauungsplanentwurf als zu erhaltendes Gebäude gekennzeichnet. Es ist städtebaulich von großer Bedeutung für den Postplatz und begrenzt ihn nach Osten. Das Gebäude prägt das Braker Stadtbild und soll deshalb unabhängig von seiner Nutzung erhalten bleiben.

Zu 3) und 4): Die Stadt Brake wird die Oberpostdirektion Bremen rechtzeitig von den Sanierungsmaßnahmen unterrichten und zum gegebenen Zeitpunkt klären, welche Kosten unter § 24 StBauFG fallen.