

B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III der Stadt Brake (Unterweser) gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253)

1. Anlaß, Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

In der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes sind im Anschluß an die abgestufte ein- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung der Grundstücke Breite Straße 45 - 53 die rückwärtigen (südlichen) Flächen als "private Gärten" ausgewiesen. Nach Verwirklichung der innerstädtischen Verkehrslösung (hier: Bau der sog. Dürertrasse) und der städtebaulichen Entwicklung seit Aufstellung der 1. Fassung des Bebauungsplanes Nr. III im Jahre 1979 hat es sich gezeigt, daß die Umsetzung des ursprünglichen Bau- und Nutzungskonzeptes den Anforderungen dieses kernstadtnahen Bereichs nicht gerecht wird.

Zwecks Verbesserung der Geschäfts- und Wohnfunktion im o. a. Bereich der westlichen Breiten Straße/Dürertrasse/Bahnlinie besteht unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für die Sanierung der Braker Kernstadt ein öffentliches Interesse

- a) an einer baulichen Neuordnung, verbunden mit einer Entkernung der rückwärtigen, abgängigen Bausubstanz
- b) an der Schaffung von zusätzlichen Pkw-Stellplätzen einschl. der Zu- und Abfahrten. Im Hinblick auf die Stärkung der Kaufkraft ist es nach Abwägung zwischen den Bedürfnissen des Wohnens und der geschäftlichen Nutzung geboten, die bisher als "private Gärten" ausgewiesenen Flächen bedarfsgerecht einer zukunftsorientierten Nutzung zuzuführen.

Wesentliche Voraussetzung für die Erreichbarkeit des geplanten öffentlichen Parkplatzes bzw. der rückwärtigen Erschließung ist eine leistungsfähige Straßenanbindung. Aufgrund der verkehrstechnischen Bedingungen ist eine Verbindung von der neuen Dürertrasse in direkter Verbindung nach Westen ebenso wie ein Anschluß unmittelbar parallel zum Bahndamm im Bereich des Grundstücks Breite Straße 45 nicht möglich. Nach Prüfung von Alternativen besteht die Absicht, die Erschließungsstraße (Zu- und Abfahrt) über das Grundstück Breite Straße 55 (Pfarramt der Kath. Kirchengemeinde St. Marien) zu führen, und zwar insbesondere aus folgenden Gründen:

- a) Wegen der günstigen Verkehrsbeziehungen zum Kreuzungsbereich Breite Straße/Dürertrasse und
- b) weil aus städtebaulichen Gründen hier am ehesten die erforderliche Durchfahrtsbreite mit ca. 7 m verwirklicht werden kann. Voraussetzung hierzu ist die Entfernung der relativ schlechten Bausubstanz des Grundstücks Breite Straße 55 mit dem Ziel, daß neben der Erschließungsstraße die verbleibende Baulücke (ca. 9 m breit) entsprechend bisheriger Festsetzung in zweigeschossiger Straßenrandbebauung wieder geschlossen wird.

In der Beziehung Breite Straße zum neuen Sammelparkplatz wird besonders Wert gelegt auf eine problemlose, übersichtliche Orientierung und verstärkte 'Durchlässigkeit' zu benachbarten Bereichen der Kernstadt. Außer der vg. Zu- und Abfahrt für Pkw's und Anlieferfahrzeuge werden hierzu zwei öffentliche Fußwegverbindungen (Durchgänge) ausgewiesen.

- a) an der Ostseite zwischen Bahndamm und Bebauung (Grundstück Breite Straße 45)
- b) zwischen den Häusern Breite Straße 49 und 51.

In diesem Zusammenhang wird beabsichtigt, die Durchgänge in attraktiver, ortstypischer Bauweise auszubauen.

Infolge der Straßenaufweitung für eine Rechtsabbiegespur in der Breiten Straße nach Süden zur Dürertrasse mußten im Bereich der Grundstücke Breite Straße 67 - 73 Pkw-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum aufgehoben werden. Als Ausgleich hierfür sowie zur Erweiterung des Parkplatzangebots bietet es sich an, im Rahmen einer Doppelnutzung (private Stellplätze mit öffentlicher Nutzung) eine Parkplatzanlage im Anschluß an die Randbebauung Ecke Breite Straße/Dürertrasse bei gleichzeitiger Neuordnung des rückwärtigen Innenbereichs Breite Straße 67 - 73 planrechtlich abzusichern. Diese 'übergreifende' Planung ist erforderlich, um im Sinne der Funktionsverbesserung für die Kernstadt die überbaubaren Nutzflächen in Abhängigkeit von den Flächen für den ruhenden Verkehr effektiv neu festzulegen.

Die Änderung entspricht den Darstellungen des verbindlichen Flächennutzungsplanes.

2. Inhalt der geänderten Festsetzungen

Folgende Punkte werden gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan - Fassung der 3. Änderung - geändert:

- a) Der bisherige Bereich der "privaten Gärten" wird als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen mit Zu- und Abfahrt über das Grundstück Breite Straße 55 sowie einer fußläufigen Verbindung entlang der Bahnlinie zur Breiten Straße und zum Trogbauwerk der Dürertrasse. Eine zweite öffentliche Fußwegverbindung wird zwischen den Gebäuden der Grundstücke Breite Straße 49 und 51 ausgewiesen.
- b) Das durch die Zu- und Abfahrt reduzierte Grundstück Breite Straße 55 sowie die Restgrundstücke südlich der Kath. Kirche werden als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und können für Zwecke der Kirchengemeinde St. Marien genutzt werden.
- c) Restflächen des Bundesbahngeländes westlich der Bahnlinie Hude - Nordenham werden dem öffentlichen Parkplatz zugeordnet.
- d) Westlich der Dürertrasse wird aufgrund der flächenübergreifenden Planung die mit G/F5 ausgewiesene Fläche um etwa 20 m nach Süden verschoben. Dementsprechend vergrößert sich die "MK" Fläche.

- e) In der Breiten Straße wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die Gebäude mit einseitigen Grenzabstand zu errichten sind. Diese Bauweise trägt den historischen Traufgassen in besonderer Weise Rechnung. Bei erhaltenswerten Gebäuden sollen die in der Öffentlichkeit vorhandene Traufgassen in der Straßenfront erhalten bleiben, um die Einzelbaukörper in ihrer Wirkung zu erhalten.

Im übrigen werden die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. III in der Fassung der 3. Änderung (seit 19.05.1989 in Kraft) beibehalten.

3. Schallschutzmaßnahmen

Infolge der 4. Änderung des Bebauungsplanes - private Gärten im öffentlichen Parkplatz - sind im Bereich der neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche Kirche an der Dürertrasse (Trogbauwerk) durch zukünftige Bebaubarkeit Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aus topographischen und technischen Gründen ist ein aktiver Schallschutz nicht zu verwirklichen. Entsprechend des mit Datum vom 06.08.1979 aufgestellten Gutachtens ist Schallschutz notwendig. Entsprechend den Ergänzungen zum ARS (Allgemeines Rundschreiben Nr. 8/1983) sind demnach Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen (z. B. Isolierverglasung mit umlaufender Dichtung).

4. Öffentlichkeitsarbeit und Zielfindung

Während des bisherigen Verlaufs zum Bebauungsplanänderungsverfahrens sind umfangreiche Erörterungen bzw. Abstimmungen zum Gesamtkonzept sowie zu Detailfragen mit den Betroffenen vorgenommen worden.

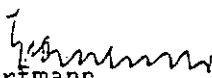
Die Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessen haben den bisherigen Planinhalt grundlegend bestimmt. Ausgehend von den Zielen und Zwecken der Änderung des B-Planes besteht von Seiten der Betroffenen weitestgehend Einvernehmen über die städtebaulichen Festsetzungen. Die Durchführung der Maßnahmen liegt im besonderen Interesse der Kernstadtsanierung.

5. Verfahrensablauf zur Planänderung

- | | |
|------------------------------|---|
| 11.06.1987 | Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) den Bebauungsplan zu ändern |
| 26.06.1987 | Veröffentlichung des Beschlusses in der Nordwest-Zeitung und Kreiszeitung Wesermarsch (hiesige Presse) |
| 29.06. bis
15.07.1987 | Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB |
| 09.07.1987 | Bürgerversammlung, öffentliche Darlegung und Anhörung |
| 25.06. bis
08.08.1989 | Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB |
| 21.11.1989 | Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über die öffentliche Auslegung und des Entwurfs einschl. Begründung |
| 27.11.1989 | Veröffentlichung des Beschlusses in der Nordwest-Zeitung und Kreiszeitung Wesermarsch (hiesige Presse) |
| 05.12.1989 bis
04.01.1990 | Öffentliche Auslegung des Entwurfs einschl. Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB |
| 26.04.1990 | Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB |

Brake (Unterweser), 27.08.1990

Stadt Brake (Unterweser)


Ertmann
Stadtdirektor

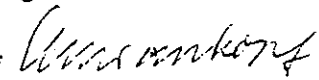


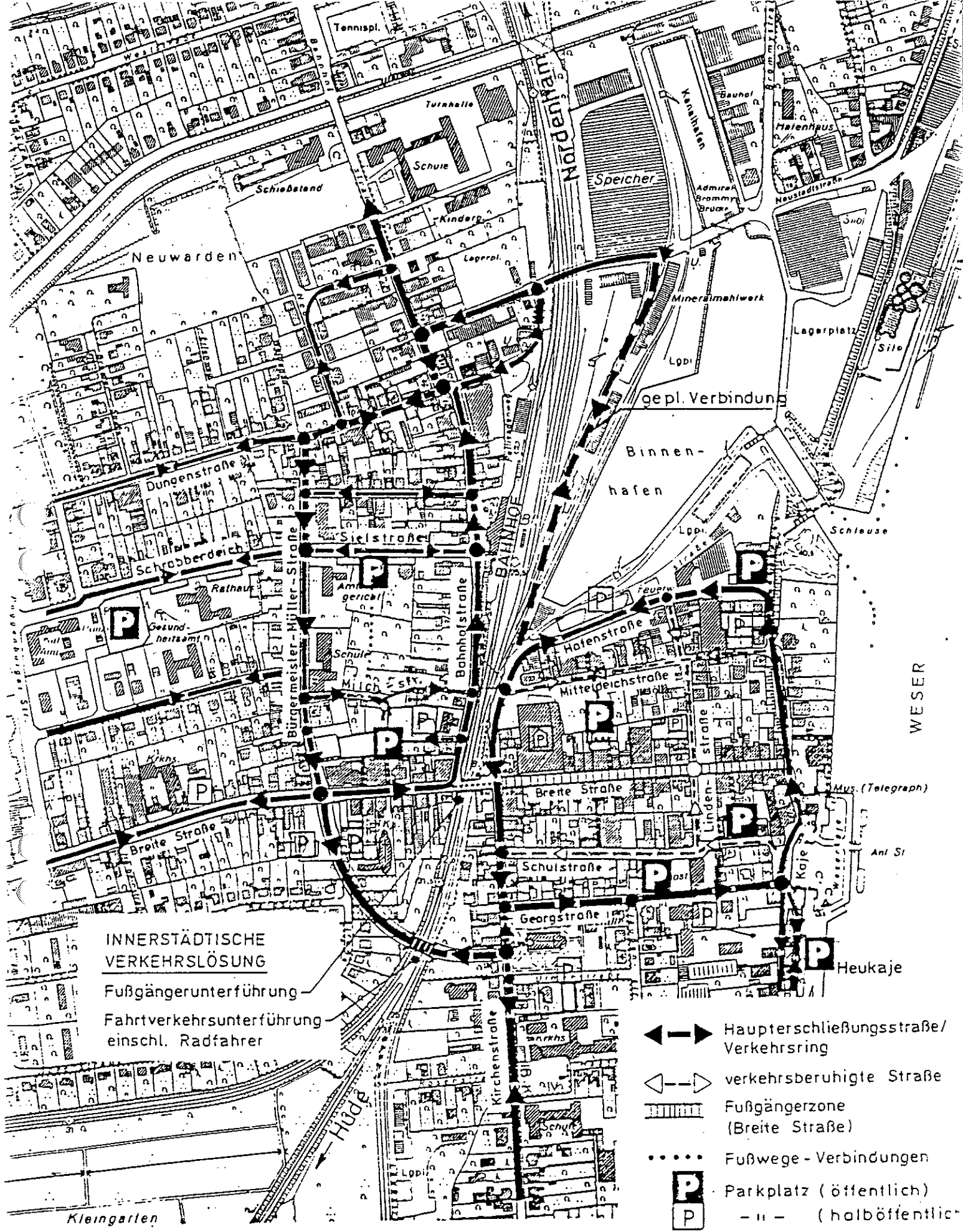
Anlage

Übersichtsplan der fortgeschriebenen Zielplanung "Sanierung Braker Kernstadt"

Hat vorgelesen
18.10.90
Oldenburg, den
Bez.-Reg. Weser-Ems

im Auftrage





Brake; im Okt. 1989

Knobloch
Knobloch

