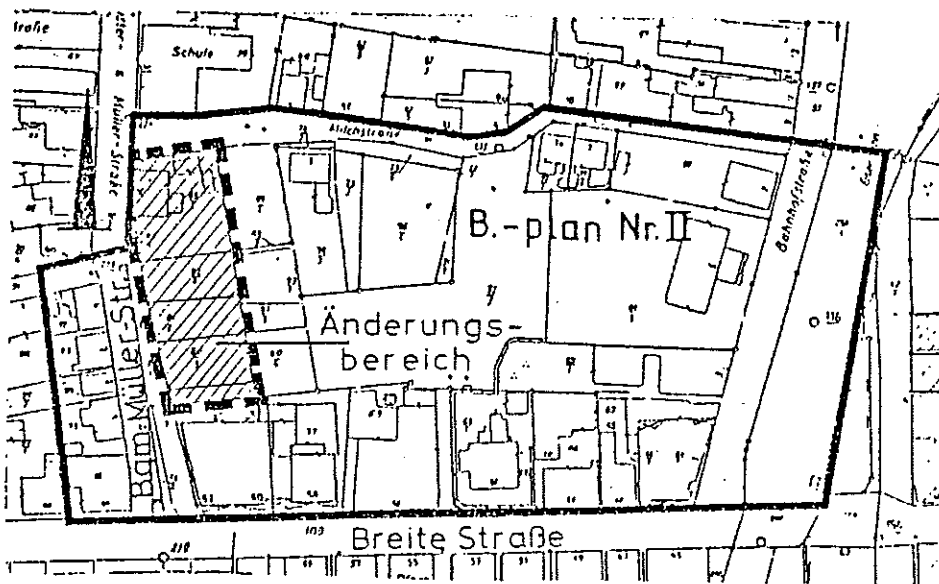


Stadt Brake

(Unterweser)

Kernstadtsanierung



BEBAUUNGSPLAN NR. II

MILCHSTRASSE - BREITE STRASSE

Begründung zur 1. Änderung

14. 9. 84

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.II - 1. ÄNDERUNG -
MILCHSTRASSE/BREITE STRASSE

der Stadt Brake (Unterweser), Landkreis Wesermarsch
gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)
in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617).

1) Begründung für die Änderung

Ziel und Zweck der Änderung ist die Fortschreibung der städtebaulichen Entwicklung unter den Erkenntnissen eines Bebauungskonzeptes für die Baulücke an der östlichen Seite der Bgm.-Müller-Straße zwischen der Bebauung an der Breiten Straße und der Milchstraße sowie dem Parkplatz Milchstraße.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Milchstraße
- Im Osten durch die Flurstücke 84/1, 83/1 sowie durch den Parkplatz Milchstraße
- Im Süden durch das Flurstück 78/4
- Im Westen durch die Bgm.-Müller-Straße

Der Bebauungsplan Nr. II ist am 10.04.1979 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt worden. In dieser Fassung ist das Plangebiet an der Bürgermeister-Müller-Straße als Kerngebiet (MK) mit einer geschlossenen Bebauung, einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,9 und einer Geschößflächenzahl von 1,6 ausgewiesen. Die Zahl der Vollgeschosse wurde an der Westseite des Gebietes zur Bürgermeister-Müller-Straße hin auf zwei Geschosse und an der Ostseite zum Parkplatz Milchstraße hin auf eine eingeschossige Bebauung festgelegt. Das vorgesehene städtebauliche Konzept (Straßenrandbereich Bürgermeister-Müller-Straße) auf eine eingeschossige Bebauung an der Ostseite (zum Parkplatz Milchstraße) kann aufgrund der Erkenntnisse des mit der Stadt Brake abgestimmten Bebauungsentwurfes so modifiziert werden, daß es der städtebaulichen Situation bei einer durchgehend dreigeschossigen Bebauung gerecht wird. Nach dem abgestimmten Bebauungsentwurf wird unter Beachtung des Gesamtkonzeptes für diesen Bereich eine bessere Ausnutzung im Änderungsbereich ermöglicht, ohne daß hierdurch Beeinträchtigungen oder Nachteile für den direkten Umgebungsbereich hervorgerufen werden. Insbesondere wird aber bei einer durchgehenden dreigeschossigen Bebauung von der Architektur bzw. vom Stadtbild her erreicht, daß eine gleichwertige Qualität der Baukörpergestaltung auch auf der Ostseite (Ansicht vom öffentlichen Parkplatz) entsteht. Situationsbedingt würde sonst die Gefahr einer "Hinterhofbebauung" mit der ursprünglich vorgesehenen abgestuften Bebauung eintreten können. Diese Begründung bezieht sich nur auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II. Sie ersetzt nicht die Begründung vom 01.12.1978 zum genehmigten Bebauungsplan.

2) Inhalt der Änderungen

Folgende Punkte wurden im Änderungsbereich gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan geändert:

Nach dem rechtsverbindlichen Plan wird in einer Grundstückstiefe von 13,0 m II Vollgeschoße und daran anschließend in einer Tiefe von 7,0 m I Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt.

Für den Bereich der Baulücke ist eine dreigeschossige Bebauung, die sich an den vorhandenen städtebaulichen Merkmalen des Umgebungsbereiches orientiert, zur Errichtung von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoß und Wohnungen in den Obergeschossen vorgesehen.

Daher werden für die gesamte Bautiefe von 20,0 m III Vollgeschoße als Höchstgrenze festgesetzt und die Geschoßflächenzahl von 1,6 auf 2,0 erhöht.

Im übrigen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes II unverändert beibehalten.

3) Verfahrensablauf zur Planänderung

- | | |
|--------------------------|---|
| 16.02.1984 | Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) den Bebauungsplan II zu ändern (1. Änderung) |
| 07.06.1984 | Veröffentlichung des Beschlusses zur 1. Änderung in der Nordwest-Zeitung und der Kreiszeitung |
| 13.06. bis
27.07.1984 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG |
| 07.06. bis
22.06.1984 | Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG |
| 13.06.1984 | Bürgerversammlung, öffentliche Darlegung und Anhörung |
| 11.10.1984 | Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über die öffentliche Auslegung gemäß § 2a (6) BBauG |
| | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Nordwest-Zeitung und der Kreiszeitung |
| 08.11. bis
07.12.1984 | Öffentliche Auslegung |
| 23.05.1985 | Satzungsbeschuß |

Stadt Brake (Unterweser)
Der Stadtdirektor

Brake, den 18.03.1986

