

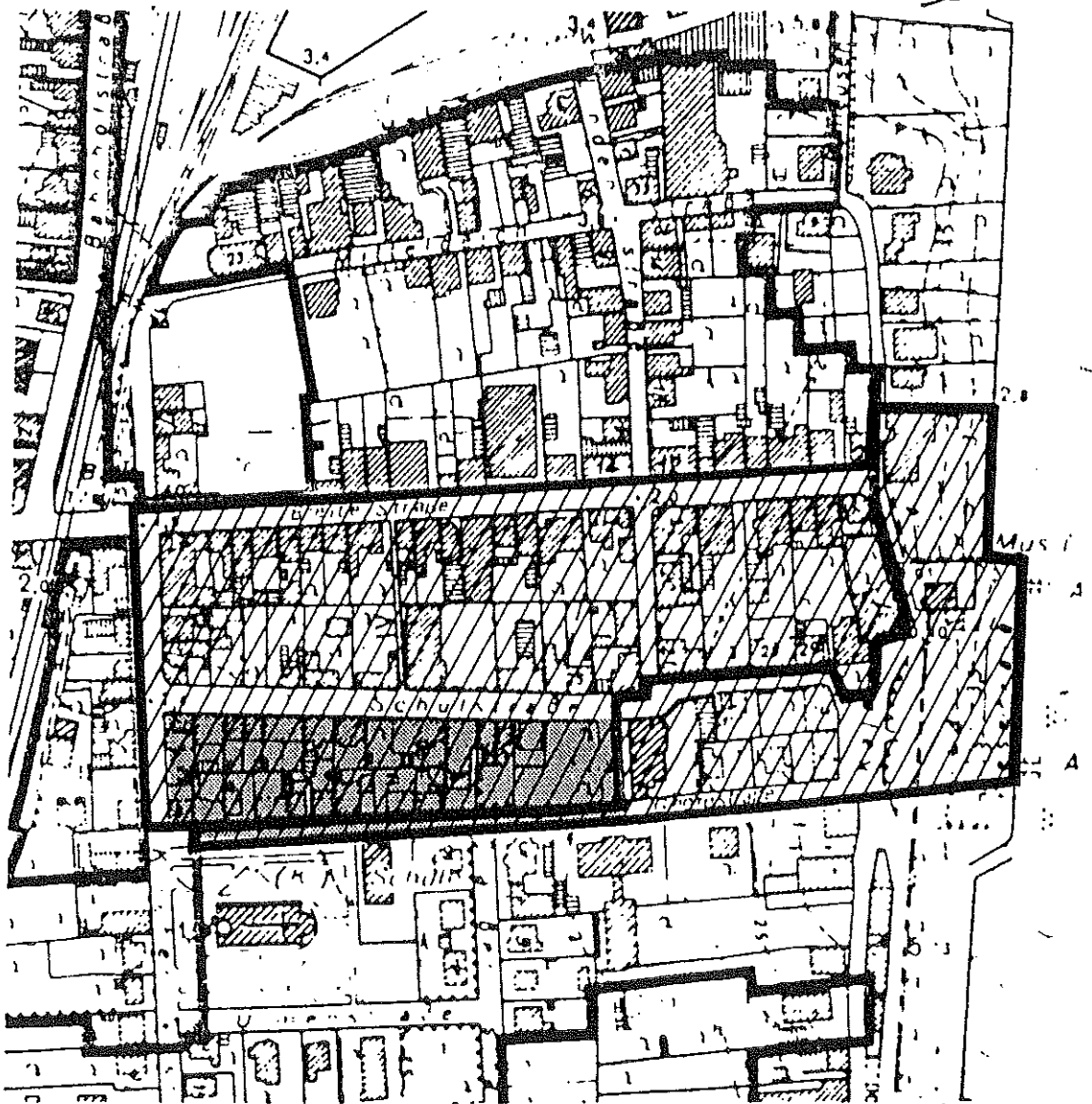
# Stadt Brake

(Unterweser)

## Kernstadtsanierung

LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

M. 1:5000



BEBAUUNGSPLAN NR. IV  
BREITE STRASSE / GEORGSTRASSE  
Begründung zur 1. Änderung

11.8.1987

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

---

Begründung

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN IV, 1. ÄNDERUNG, BREITE STRASSE/GOERGSTRASSE

der Stadt Brake (Unterweser)

## 1. ÄNDERUNG

### 1. Begründung für die Änderung

Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV hat sich in dem Teilbereich Kirchenstraße, Schulstraße, Postplatz, Georgstraße als notwendig erwiesen, um den Plan entsprechend der städtebaulichen Entwicklung fortzuschreiben. Im wesentlichen wurde diese Fortschreibung ausgelöst durch die bisher - im Rahmen der Ausführung des Bebauungsplanes - abgeschlossene Neugestaltung der Schulstraße und des Postplatzes. Die Änderung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich gemischte Baufläche (M) mit einer durchschnittlichen Geschosflächenzahl von 2,0 ausweist. Im Baublock zwischen Schulstraße und Georgstraße wird auf Grund der vorhandenen Bebauung und der kleinteiligen Grundstücke das Höchstmaß der baulichen Nutzung (§17 BauNVO) überschritten. Unter Berücksichtigung dieser Situation und der Erhaltung der städtebaulich typischen Bebauung an der Schulstraße und der Georgstraße wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Ein Ausgleich hierfür wird durch die Grünanlage an der Georgstraße und durch den Postplatz erreicht.

### 2. Inhalt der Änderung

Folgende Punkte wurden gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan geändert:

- a) Der ursprünglich für die Umgestaltung des Postplatzes und der Schulstraße vorgesehene Abbruch der Häuser Schulstraße 4, 5 a und 5 b ist nach durchgeführter Neugestaltung des Postplatzes nicht mehr erforderlich. Wegen der bauhistorischen Bedeutung dieser Gebäude und ihrer Zuordnung zur typischen Bebauung an der Schulstraße wird die Festsetzung "Abzubrechende Gebäude" aufgehoben und statt dessen werden diese Gebäude als "erhaltenswert" deklariert (§ 10 Abs. 1 StBauFG).  
Art und Maß der baulichen Nutzung für diese Grundstücke werden wie folgt festgesetzt:

Mischgebiet (MI)  
Geschlossene Bauweise (g)  
Zahl der Vollgeschosse II  
Grundflächenzahl 0,6  
Geschosflächenzahl 1,6

Der Baublock zwischen Schulstraße und Georgstraße liegt als Übergangszone zwischen dem Kerngebiet und dem südlich anschließenden Wohngebiet. In diesem Gebiet soll das Wohnen verstärkt neben Geschäfts- und Dienstleistungsfunktionen bestehen bleiben. Aus diesem Grund wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf Grund der vorhandenen Bebauung und unter Berücksichtigung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten für die Grundstücke Schulstraße 4, 5 a und 5 b auf 0,6 festgesetzt. Unter Angleichung an die vorhandenen Festsetzungen im Baublock wird die Geschosflächenzahl auf 1,6 festgesetzt. Hierbei ist eine 2-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß bei einer Neukonzeption möglich.

...

b) Durch den Verzicht auf die Inanspruchnahme der Grundstücke Schulstraße 4, 5 a und 5 b ist die nicht bebaubare Fläche, als Puffer zwischen der ursprünglich geplanten Westgrenze des Postplatzes und der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Schulstraße 6, nicht mehr erforderlich. Art und Maß der baulichen Nutzung werden unter Angleichung an die Festsetzungen im Planbereich geändert. Für den Bereich des Gebäudekomplexes Schulstraße 6 i. V. mit dem Gebäude Georgstraße 17 ist nach dem rechtskräftigen Plan eine zweigeschossige Bauweise im Mischgebiet ausgewiesen. Da die Substanz und die Einordnung dieses Gebäudekomplexes in das Stadtbild nach dem derzeitigen Stand sehr unbefriedigend sind hat die Eigentümerin sich nach eingehender Beratung nunmehr entscheiden, durch eine Neubaumaßnahme - die sich im übrigen an den vorhandenen städtebaulichen Merkmalen des Umgebungsbereiches orientiert - die Verhältnisse weitgehend zu verbessern. Von seiten der Stadt Brake werden diese konkreten Vorstellungen im öffentlichen Interesse unterstützt, da sich hier die Chance bietet, einen erheblichen städtebaulichen Mißstand an einer von der Zentralität exponierten Stelle dieser Stadt zu beheben. Die zweigeschossige Bebauung als Abschluß des Blockes Schulstraße/Georgstraße nach Osten ermöglicht eine wirksame Raumbegrenzung des Postplatzes. Das Maß der baulichen Nutzung für dieses Grundstück wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl 0,8 (vorher 0,6)

Entsprechend dieser Grundflächenzahl wird die überbaubare Fläche erweitert, d. h. Verschiebung der östlichen Baugrenze bis zur Ostgrenze des Grundstücks und nach Süden um 1,50 m über die vorhandene Bebauung hinaus. Eine weitere Verschiebung bis zur Straßenbegrenzungslinie der Georgstraße, wie bei den übrigen Grundstücken, unterbleibt wegen des zu erhaltenden Baumes.


Im übrigen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes IV unverändert beibehalten.

### 3. Verfahrensablauf zur Planänderung

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 22.09.1983               | Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) den Bebauungsplan IV zu ändern (1. Änderung)  |
| 04.06.1984               | Veröffentlichung des Beschlusses zur 1. Änderung in der Nordwest-Zeitung und der Kreiszeitung |
| 04.06. bis<br>13.07.1984 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG                            |
| 06.06. bis<br>21.06.1984 | Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG   |
| 13.06.1984               | Bürgerversammlung, öffentliche Darlegung und Anhörung   |
| 11.06.1987               | Beschluß des Rates über den Entwurf und die öffentliche Auslegung                             |
| 23.06. bis<br>27.07.1987 | Öffentliche Auslegung des Entwurfs  |
| 10.09.1987               | Satzungsbeschluß  |

Brake (Unterweser), den 30.09.1987

Stadt Brake (Unterweser)

  
E r f m a n n  
Stadtdirektor