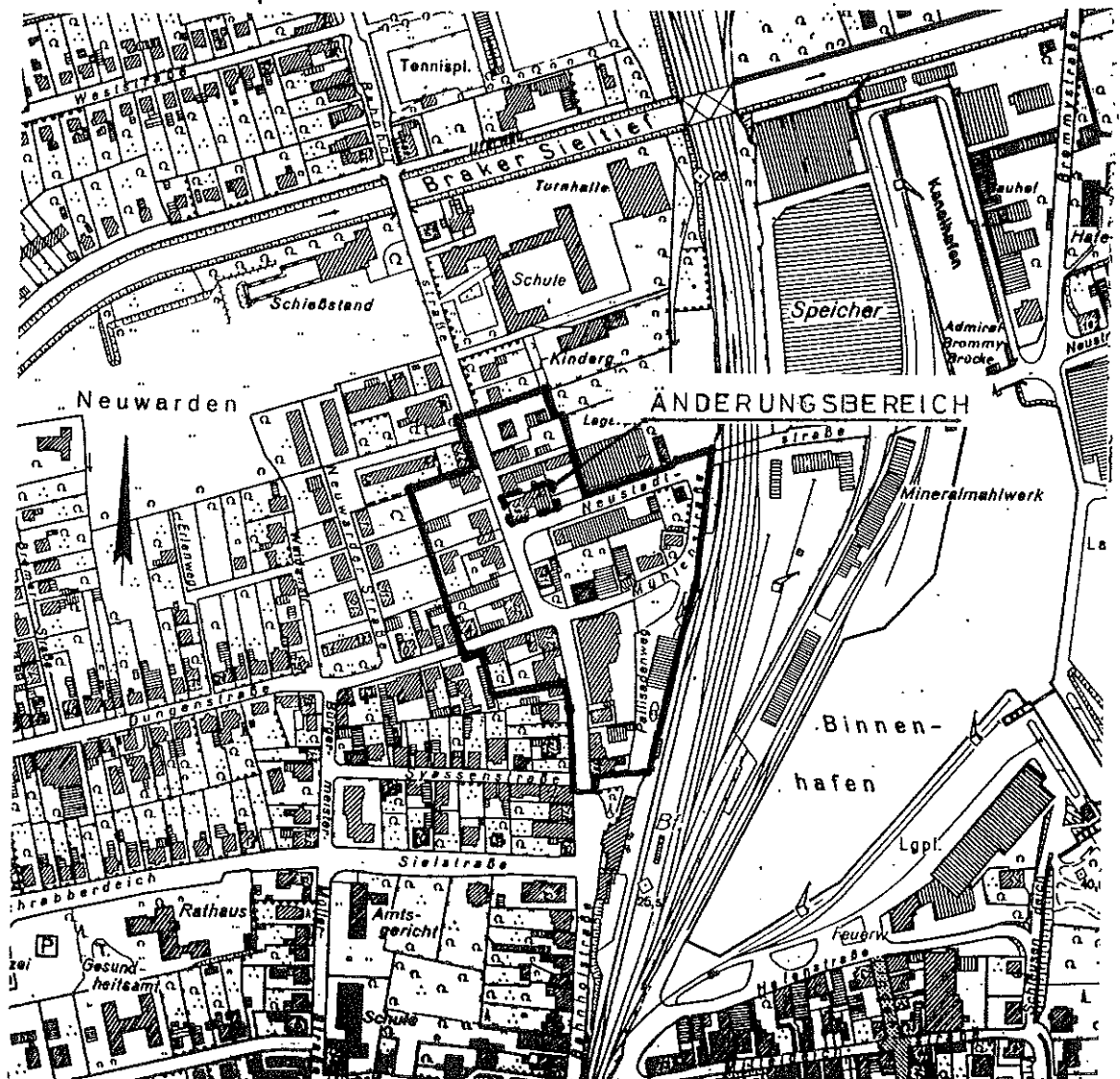


# Stadt Brake

(Unterweser)

## Kernstadtsanierung

Übersichtsplan im Maßstab 1:5000



**BEBAUUNGSPLAN NR. VII** 1. vereinfachte Änderung  
**BAHNHOFSTRASSE / MÜHLENSTRASSE**

Begründung

August 1995

# **Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII der Stadt Brake (Unterweser) nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmen G**

---

## **1. Änderungsbereich**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII der Stadt Brake wird für den Teilbereich, der durch das Grundstück Bahnhofstraße 60, Gemarkung Brake, Flur 13, Flurstück 69, gebildet wird, der Bebauungsplan geändert.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluß 10.06.1976).

## **2. Inhalt der geänderten Festsetzungen**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Gebäude Bahnhofstraße 60 als 'abzubrechendes Gebäude' festgesetzt, da erhebliche Grundflächen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen Bahnhofstraße/Neustadtstraße liegen. Im Zuge der Fortschreibung der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere der Verkehrsentwicklung und -planung wird

- 1) die festgesetzte Verkehrsfläche entsprechend der tatsächlichen Verkehrsplanung und durch kleinere Radien im Eckbereich Bahnhofstraße/Neustadtstraße geändert und
- 2) die Festsetzung 'abzubrechendes Gebäude' für das Gebäude Bahnhofstraße 60 herausgenommen, da die Grundfläche nicht mehr für Verkehrsflächen benötigt wird.

## **3. Ziele und Zwecke der Änderung**

Nach dem Bebauungsplan Nr. VII aus dem Jahre 1980 ist das Eckgebäude Bahnhofstraße 60 wegen der Aufweitung des Einmündungsbereichs Bahnhofstraße/Neustadtstraße als 'abzubrechendes Gebäude' festgesetzt worden. Hierdurch sollte die durch den Hafenschwerlastverkehr stark beanspruchte Einmündung eine günstigere Verkehrsführung erfahren.

Die Planung und schrittweise Verwirklichung der Nordstraße mit dem Ziel, den hafengebundenen Schwerlastverkehr aus dem innerstädtischen Verkehrsnetz herauszubekommen, gab Veranlassung, die vgl. Situation zu überdenken. Nach Abwägung der städtebaulichen und verkehrlichen Belange ist festzustellen, daß der Abbruch des Eckhauses für die Vergrößerung des Verkehrsraums unter Berücksichtigung der künftigen Verkehrsführung des Schwerlastverkehrs zum Südpier - durch die Verlängerung der Nordstraße von der Weserstraße zur Neustadtstraße - nicht mehr zu rechtfertigen ist.

Wegen des geplanten Abbruchs ist die Bauunterhaltung für das Gebäude stark vernachlässigt worden, so daß insbesondere das Obergeschoß und das Dachgeschoß für Wohnzwecke z. Z. nicht mehr genutzt werden können. Nach wie vor besteht jedoch in Brake eine starke Nachfrage nach Wohnungen; hierzu wird auf die Anlage zur Begründung verwiesen, zum Nachweis des „Dringenden Wohnbedarfs“ nach Art 2, § 1 BauGB-Maßnahmen G. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten und der Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll daher das Gebäude saniert werden.

Darüber hinaus wäre aus städtebaulicher/räumlicher Sicht nach einem Abbruch des Eckgebäudes Bahnhofstraße 60 der verbleibende offene Bereich kaum durch eine geeignete Bausubstanz zu schließen.

Aufgrund der inzwischen veränderten Rahmenbedingungen ist nach kritischer Prüfung die Verwirklichung der ursprünglichen Planung nicht mehr vertretbar. Daher wird der Bebauungsplan mit dem Ziel geändert, das Gebäude Bahnhofstraße 60 zu erhalten und im Rahmen der Städtebauförderung nach entsprechender Planung einer Instandsetzung und Sanierung zuzuführen.

#### 4. Erschließungskosten

Kosten zur Erschließung entstehen durch diese Änderung nicht, da das Grundstück voll erschlossen ist.

#### 5. Ergebnis der Stellungnahmen

Die nach § 13 (1) BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange haben zur Änderung des Bebauungsplanes keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Die von den Eigentümerinnen der östlich an den Änderungsbereich grenzenden Flurstücke vorgebrachten Bedenken beziehen sich nicht auf den planungsrechtlichen Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII. Aufgrund der Abwägung der Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes und der Überprüfung der Bebauungsplanfestsetzungen im unmittelbaren Umgebungsbereich der 1. Änderung besteht keine Veranlassung, den Geltungsbereich der 1. Änderung zu erweitern. Einwendungen im Sinne des § 13 (1) BauGB sind nicht vorgebracht.


#### 6. Verfahrensablauf

16.03.1995	Beschluß des Verwaltungsausschusses der Stadt Brake (Unterweser), den Bebauungsplan zu ändern
19.08.1995 - 15.09.1995	Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange
16.11.1995	Satzungsbeschluß

Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Sie ersetzt nicht die Begründung vom 10.01.1980 zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Brake (Unterweser), 29.12.1995

Stadt Brake (Unterweser)

  
Erfmann  
Stadtdirektor

bru/beg-VII

## Dringender Wohnbedarf gemäß Art. 2, § 1 BauGB-Maßnahmen G

Hierzu wird verwiesen auf den Auszug aus dem Bericht der Stadt Brake an das Niedersächsische Sozialministerium vom 22.09.1992:

### Beschreibung und Beurteilung des örtlichen Wohnungsmarktes und seiner Probleme

#### 1. Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes

- a) Zahl der Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen  
(= Zahl der Haushalte): 7 010 WE
- b) Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen mit Belegungsbindung: 889 WE

#### 2. Wohnungsangebot/Wohnungsnachfrage

- a) Wohnungsangebot: Neuvermietungen 305 WE  
Davon neu auf dem Wohnungsmarkt 70 WE
- b) Wohnungsnachfrage: 882 Haushalte 882 WE  
Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Wohnungsangebot damit um 577 Haushalte 577 WE  
Die Situation wird verstärkt durch den anhaltenden Zustrom von Asylbewerbern und ausländischen Flüchtlingen.  
Asylbewerber und Flüchtlinge insgesamt 277 Pers.  
Aussiedler und Übersiedler insgesamt 223 Pers.  
Deutsche Obdachlose 67 Pers.  
Wohnungssuchende insgesamt 567 Pers.  
nicht endgültig versorgte Wohnungssuchende 109 Pers.

Im Jahre 1993/1994 ist durch Nachverdichtung bzw. Baulückenschließung im Bereich vorhandener Wohngebiete sowie durch die Umsetzung des Bebauungsplangebiets Nr. 53 - Gebiet nördlich der Dungenstraße - mit ca. 30 WE und dem 1. Bauabschnitt des Bebauungsplangebiets Nr. 51 A - Gebiet südlich des Buschwegs - mit ca. 25 WE der Entlastung des Wohnbedarfs Rechnung getragen worden. Eine weitere Entlastung wird durch die in Vorbereitung befindliche Umsetzung des Bebauungsplangebiets Nr. 52 - Gebiet nördlich des Scheidewegs - mit ca. 70 WE z. Z. vorbereitet.

Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich, daß eine nachhaltige Entspannung des Wohnungsmarktes in absehbarer Zeit nicht eintreten wird. Außerdem besteht im gesamten Stadtgebiet eine große Nachfrage nach erschlossenen Baugrundstücken zur Errichtung von Wohngebäuden, die derzeit aus planungsrechtlichen Gründen nicht abgedeckt werden kann. Es liegt damit ein 'dringender Wohnbedarf' gemäß § 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vor.