

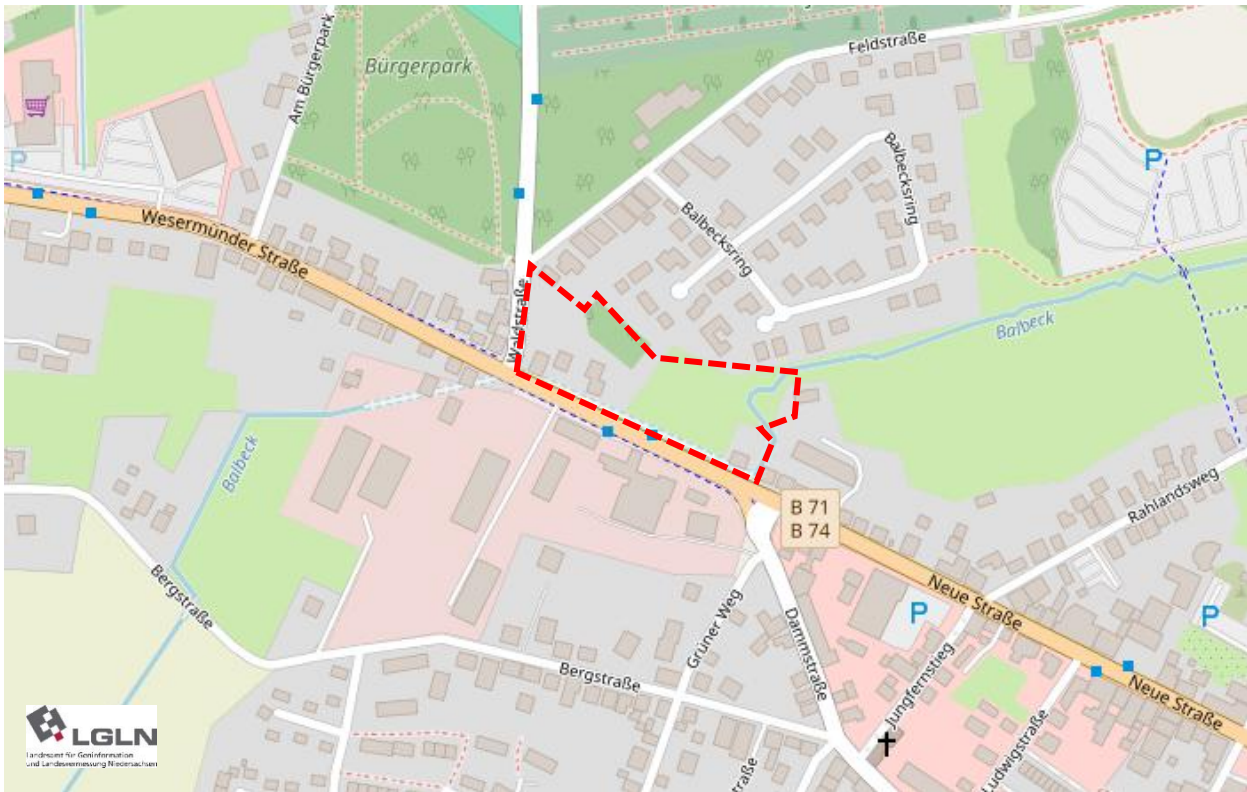
Stadt Bremervörde - Landkreis Rotenburg (Wümme)

## Bebauungsplan Nr. 108

### „Wesermünder Straße/ Waldstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



### Begründung

Fassung für die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB  
und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: 23.09.2026



### Stadt Bremervörde

Rathausmarkt 1  
27432 Bremervörde  
Tel.: 04761 / 987-0  
Mail: [info@bremervörde.de](mailto:info@bremervörde.de)

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel 040-380-375-670  
[mail@ck-stadtplanung.de](mailto:mail@ck-stadtplanung.de)

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                                      |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Grundlagen der Planung</b>                                                        | <b>3</b>  |
| 1.1       | Rechtsgrundlagen der Planung                                                         | 3         |
| 1.2       | Anlass, Erfordernis und Ziele der Aufhebung                                          | 3         |
| 1.3       | Geltungsbereich und Größe des Plangebietes                                           | 5         |
| 1.4       | Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB                            | 5         |
| <b>2</b>  | <b>Lage und Bestandssituation</b>                                                    | <b>6</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Planerische Rahmenbedingungen</b>                                                 | <b>7</b>  |
| 3.1       | Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung                             | 7         |
| 3.2       | Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans                                     | 7         |
| 3.3       | Benachbarte Bebauungspläne                                                           | 8         |
| <b>4</b>  | <b>Fachplanerische Grundlagen</b>                                                    | <b>8</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Inhalte der Planung</b>                                                           | <b>11</b> |
| 5.1       | Städtebauliches Konzept                                                              | 11        |
| 5.2       | Art der baulichen Nutzung                                                            | 12        |
| 5.3       | Maß der baulichen Nutzung                                                            | 13        |
| 5.4       | Bauweise                                                                             | 14        |
| 5.5       | Überbaubare Grundstücksflächen                                                       | 14        |
| 5.6       | Verkehrsflächen                                                                      | 14        |
| 5.7       | Grünordnung                                                                          | 15        |
| 5.8       | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 15        |
| 5.9       | Immissionsschutz                                                                     | 15        |
| 5.10      | Örtliche Bauvorschriften                                                             | 17        |
| <b>6</b>  | <b>Erschließung</b>                                                                  | <b>18</b> |
| 6.1       | Verkehrliche Erschließung                                                            | 18        |
| 6.2       | Ver- und Entsorgung                                                                  | 18        |
| <b>7</b>  | <b>Artenschutz</b>                                                                   | <b>21</b> |
| <b>8</b>  | <b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>                                             | <b>21</b> |
| <b>9</b>  | <b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>                                                  | <b>22</b> |
| 9.1       | Bodenordnung                                                                         | 22        |
| 9.2       | Kosten und Finanzierung                                                              | 22        |
| <b>10</b> | <b>Flächenangaben</b>                                                                | <b>22</b> |

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgehoben:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 163),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.04.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30).

## 1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Aufhebung

Der Verwaltungsausschuss hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.03.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 108 „Wesermünder Straße/ Waldstraße“ aufzustellen. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Anlass der Planung ist das von einem Investor geplante Vorhaben zur Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes mit Kino auf der überwiegend brachliegenden Fläche im nordöstlichen Bereich der Stadt Bremervörde.

Die sich im Plangebiet befindenden Grundstücksflächen sind von Funktionsverlusten und leerstehenden Gebäuden geprägt, die zwischenzeitlich weitgehend abgebrochen wurden. Dies verursacht eine erhebliche Fehl- und Mindernutzung in diesem Bereich, die durch die vorliegende Planung behoben werden soll. Die Grundstücke befinden sich im Rahmen der Stadtumbaumaßnahme „Westerende“ im Eigentum der BauBeCon Sanierungsträger GmbH und sollen an die Unternehmensgruppe Quell Real Estate Bremervörde I. GmbH & Co. KG veräußert werden. Ziel ist gemäß des städtebaulichen Rahmenplans Westerende (Fortschreibung 2017) eine Umnutzung bzw. Nachnutzung auf den leerstehenden Flächen zu schaffen, die die Bebauung der Umgebung sinnvoll ergänzt und Attraktivität schafft. Entsprechend soll auf den Flächen des Bebauungsplans Nr. 108 eine durchmischte Bebauung mit den Nutzungen Wohnen, Gewerbe sowie soziale und kulturelle Einrichtungen unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und Gehölzstrukturen ermöglicht werden.

Im Plangebiet ist eine bauliche Nachverdichtung und Reaktivierung brach liegender und untergenutzter Flächen innerhalb des bestehenden, im baulichen Zusammenhang bebauten Ortsteils vorgesehen. Die mit der Planaufstellung beabsichtigte Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan soll somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das gesamte Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im nördlichen Bereich und der Sicherung der Grünstruktur im östlichen Bereich wird der FNP auf dem Wege der Berichtigung mit dem Ziel angepasst, eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche für die erforderlichen Bereiche des Plangebietes darzustellen.

Ziel der Planaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Wohn- und Mischgebietes und somit zur Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten und Dienstleistungen in zentraler Lage innerhalb der Ortslage von Bremervörde zu schaffen. Dabei sollen insbesondere den Belangen des Naturschutzes sowie den Erfordernissen des Immissionsschutzes Rechnung getragen werden. Ziel ist somit eine lagegerechte und mit dem Ortsbild verträgliche Überplanung der Fläche als Wohn- und Freizeitstandort im Innenbereich.

Die Planung dient der Umsetzung folgender Ziele:

- Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken mit einem Mix aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern,
- Bereitstellung eines Baugrundstücks zur Errichtung eines Filmhauses mit gastronomischem Angebot sowie eines Hotels,
- Berücksichtigung der Bestandsgebäude,
- Absicherung und Weiterentwicklung der erhaltenen Grünstrukturen sowie
- mittel- bis langfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Anpassung des FNP erforderlich.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 108 (rot), ohne Maßstab, Quelle: LGLN, eigene Hervorhebung (o.M.)

### 1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,46 ha (ca. 14.590 m<sup>2</sup>) in der Gemarkung Bremervörde, Flur 27 und 6. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Flurstücke 271/1, 271/3, 268/12, 273/17, 273/14, 273/6, 273/9, 273/8, 273/15, 340/273, 273/12 und 87/7. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

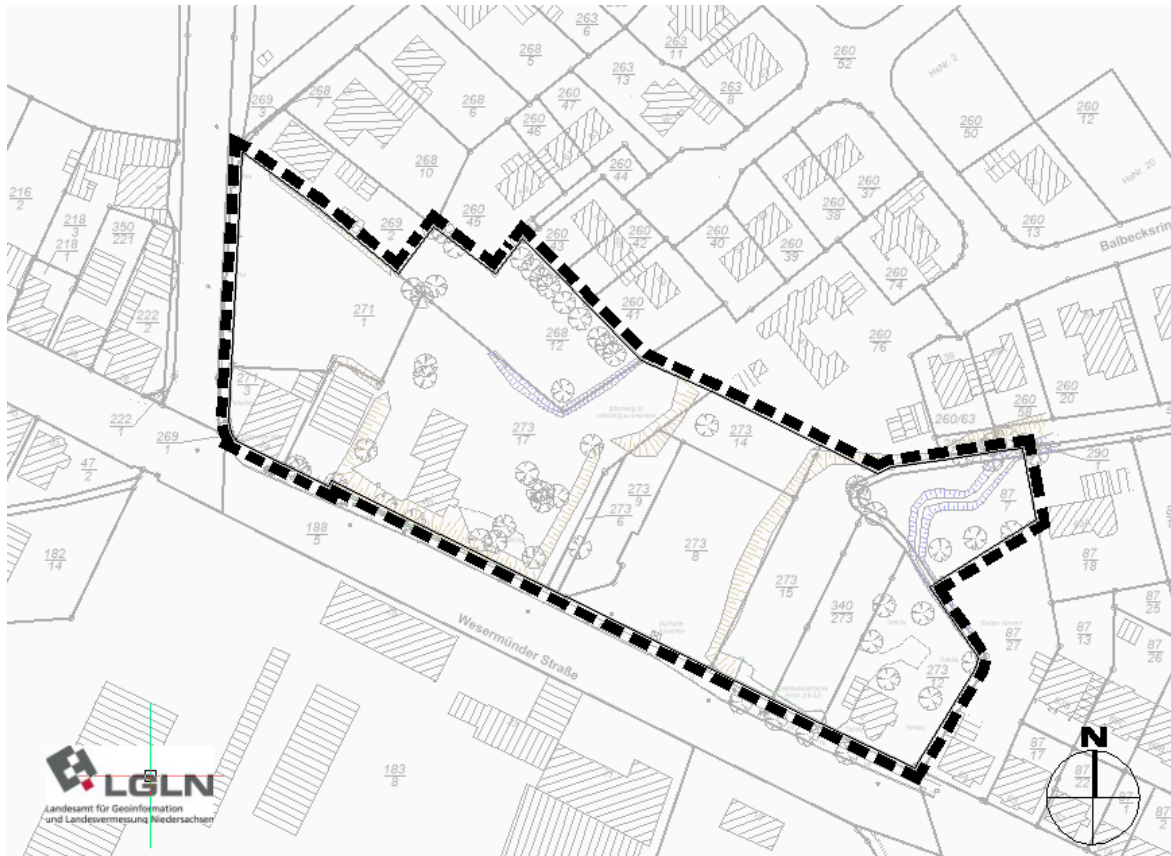


Abb.2: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o.M.) Nr. 108, Quelle: LGLN, eigene Darstellung

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan im Satzungstext zu entnehmen.

### 1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 dient einer kleinteiligen Maßnahme der Innenentwicklung, welche durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohn- und Mischnutzungen zur wohnbaulichen Nachverdichtung beiträgt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

- a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt entweder unter 20.000 m<sup>2</sup> oder zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

- b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 14.590 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Es kommt hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen.

Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu benachbart angrenzenden und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen besteht nicht.

Zudem werden durch die Planung erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit.

Sofern Eingriffe nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Diesbezüglich lässt sich im vorliegenden Fall kein Untersuchungserfordernis für die Schutzgüter erkennen. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten und die entsprechenden Vorgaben einzuhalten.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

## **2 Lage und Bestandssituation**

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die Lage nordwestlich der Innenstadt der Stadt Bremervörde und der umliegenden Wohnbebauung sowie der angrenzenden B 71 geprägt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Gewerbebauten.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,46 ha. Die Fläche lässt sich als innerstädtische Brachfläche definieren, welche durch Gräben, Hecken und Einzelgehölzen mit vereinzelter Bebauung geprägt ist. Die Bestandsgebäude, welche teilweise ungenutzt sind, befinden sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Nördlich und östlich angrenzend wird die Fläche von Wohnbebauung eingefasst. Im Süden verläuft die Wesermünder Straße und dahinterliegende gewerbliche Bauflächen. Im Westen grenzt die Fläche an die Waldstraße an, welche nordwestlich Richtung Bürgerpark verläuft. Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft der Balbecksbach.

Das Plangebiet kann über die B 71 sowie über die Waldstraße direkt an das örtliche und überörtliche Straßennetz erschlossen werden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Bremervörde Weiße Brücke“ in unmittelbarer Nähe sowie über den Bahnhof Bremervörde in ca. 750 m Entfernung.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP; Neubekanntmachung vom 17.09.2022, Nds. GVBl. S.521), sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Im LROP Niedersachsen werden für den Geltungsbereich selbst keine Darstellungen getroffen. Angrenzend verläuft die B 71 als Hauptverkehrsstraße sowie weiter südöstlich des Plangebietes die Bahnstrecke. Die Stadt Bremervörde ist zudem als Mittelzentrum gekennzeichnet. Weitere gesonderte Darstellungen werden nicht getroffen.

Im RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist die Stadt Bremervörde ebenfalls als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt. Bremervörde gilt gem. Kurortverordnung als staatlich anerkannter Erholungsort. Die angrenzende Bundesstraße ist ebenfalls als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Ziele der Raumordnung erkennbar nicht beeinträchtigt. Mit der Planung soll insbesondere den Anforderungen der Innenentwicklung und der Weiterentwicklung des Stadtgebietes Rechnung getragen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Planung durch die Ziele der Raumordnung ausgeschlossen wird.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Im Plangebiet befindet sich gem. § 3 Nummer 13 WHG der Balbecksbach, welcher in den östlich gelegenen Vörder See mündet. Daran anschließend befindet sich die Oste.

Das Plangebiet befindet sich dennoch in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen).

Die Nutzung als Wohn- und Mischgebiet ist grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten, in diesem Bereich ist jedoch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen.

#### **3.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans**

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem FNP zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 überwiegend gemischte Baufläche (M) dar. Im nördlichen Teil des Plangebietes wird ein kleiner Bereich als Wohnbaufläche dargestellt (W). Umliegend sind weitere Wohnbauflächen im Norden und gemischte Bauflächen im Süden, Osten und Westen dargestellt. Der angestrebte und vorhandene Gebietscharakter bleibt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewahrt. Die Prägung der angrenzenden Baugebiete wird durch die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt; die Grundzüge des FNP werden hierdurch nicht berührt. Der Geltungsbereich ist zudem bereits überplant und als künftige Siedlungsfläche zu werten. Mit den vorgesehenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan größtenteils den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dennoch ist aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Grünfläche im vorliegenden Bebauungsplan der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens anzupassen, um eine Wohnbaufläche (W) und eine Grünfläche für die Fläche des Plangebietes darzustellen.

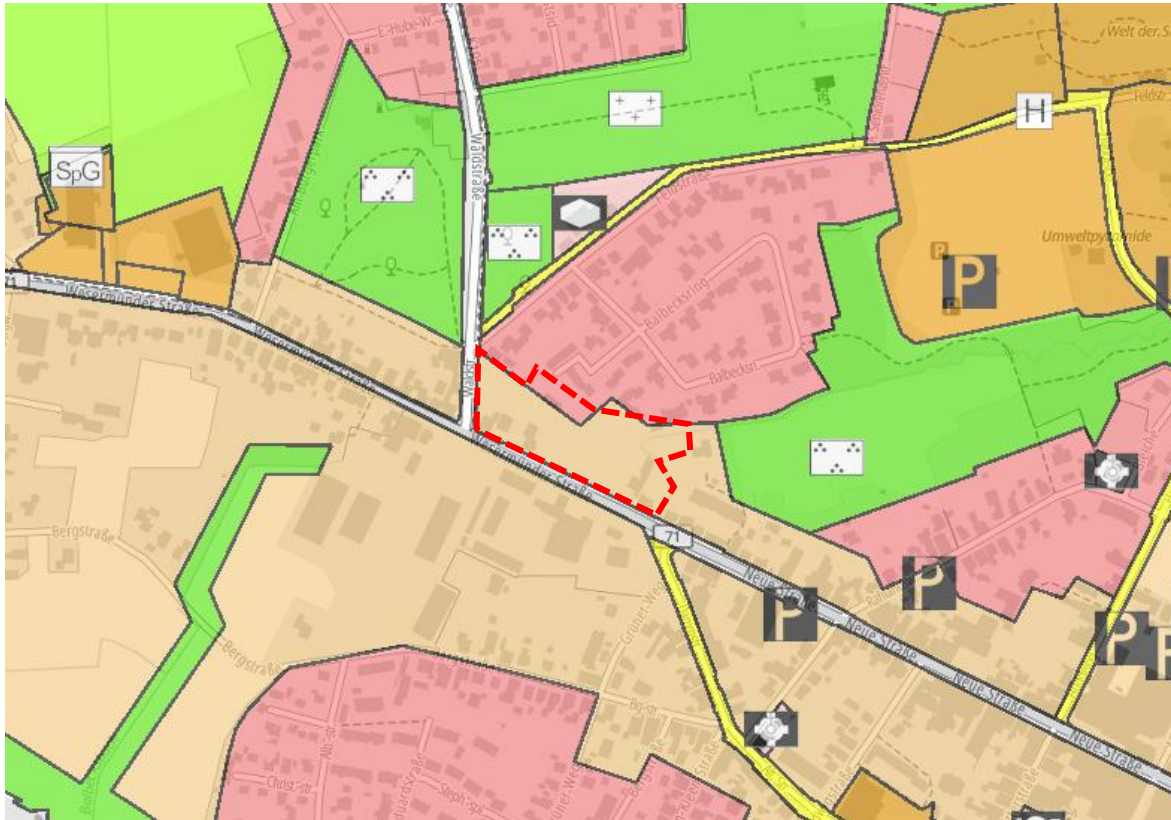


Abb.3: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Bremervörde mit dem Geltungsbereich des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: Landkreis Rotenburg (Wümme)

### 3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Für die Bereiche nördlich und östlich des Plangebietes existieren die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 51 „Zwischen Feldstraße und Balbeck“ und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 sowie östlich der Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Straße – Dammstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 51 setzt nördlich angrenzend ein Allgemeines und im 1. Änderungsbe-  
reich ein reines Wohngebiet mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung fest. Östlich angrenzend setzt der B-Plan Nr. 31 entlang der B71 ein Mischgebiet fest, in dem zwei bis drei Vollgeschosse in der geschlossenen Bauweise zulässig sind.

## 4 Fachplanerische Grundlagen

### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) stellt unter dem Aspekt ‚Anforderungen an die Bauleitplanung‘ fest, dass eine Verdichtung innerhalb vorhandener Ortslagen gegenüber einer Siedlungserweiterung in die offene Landschaft vorzuziehen ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dieser Vorgabe.

Gemäß LRP 2016 gibt es keine standortspezifischen Aussagen für den Bereich des Plangebietes. Dies gilt auch für die angrenzenden Siedlungsbereiche. Insgesamt kann der Biotopbestand als von geringer Bedeutung angesprochen werden. Schutzgebiete werden von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

### Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden im Rahmen der Planung soweit möglich und sinnvoll

gesichert werden. Um die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, wird darauf verwiesen, dass Baumfällungen im Zeitraum vom 01.03 - 30.09 verboten sind. Bezüglich der vorhandenen Gebäude im Plangebiet ist vor Abriss eine Untersuchung bezüglich vorhandener Tiere vorzunehmen.

Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unverseelte Bestand als Biotop von geringer Bedeutung mit – aufgrund der Größe und der Lage im Siedlungsgefüge – geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

### **Boden**

Dem Plangebiet kann als Bodentyp „Tiefer Gley“ zugeordnet werden, welcher im Sinne des § 2 BBodSchG nicht zu den schutzwürdigen Böden Niedersachsens zählt. Durch die innerörtliche Lage und der teilweise bereits vorhandenen Bebauung der Fläche können Vorbelastungen des Bodens entstanden sein, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser bereits beeinträchtigt worden sein können.

Aufgrund der bisherigen Nutzung und Lage ist der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden insgesamt von geringer Bedeutung.

Zum Schutz des Bodens wird auf folgende Hinweise verwiesen: Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden.

Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

### **Wasser**

Es sind von den Planungen keine Oberflächengewässer betroffen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einem Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

### **Luft und Klima**

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes; das Klima ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Durch die Nutzungen in der näheren Umgebung des Plangebietes sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf der angrenzenden B71, besteht eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Da der Planbereich zentral im Siedlungsbereich liegt, hat er keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Ortsbild in diesem Bereich der Ortslage ist geprägt durch unterschiedliche Bebauungsformen (verschiedene Typen von Wohn- und Dienstleistungsgebäuden, Gewerbe) und die Infrastruktur (Gemeindestraßen, Bundesstraße). Nördlich grenzt Wohnbebauung an und im Süden befindet sich ein Gewerbegebiet. Aufgrund dieser städtebaulich durchmischten Lage ist das Ortsbild als wenig empfindlich gegenüber dem Planvorhaben zu bewerten. Der Bereich ist insgesamt für das Ortsbild von allgemeiner Bedeutung.

### **Altlasten- und Ablagerungen**

Aus dem Auszug des Altlastenkatasters gingen für den Geltungsbereich Altlasten hervor, die nach vorliegenden Unterlagen bereits vor einigen Jahren beseitigt wurden. Die zuständigen Behörden haben den Abschluss der Sanierung bislang jedoch noch nicht abschließend bestätigt. Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren sind ergänzende Boden- und Grundwasseruntersuchungen durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erforderlich, um den Nachweis zu erbringen, dass vom Grundstück dauerhaft keine Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen (§ 17 BBodSchV). Bis zum Vorliegen eines abschließenden Sanierungsnachweises sind die Belange des Bodenschutzes und des Schutzguts Grundwasser im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

### **Kampfmittel**

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt würden.

### **Kultur- und Sachgüter**

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist ebenfalls nicht bekannt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der Unterer Denkmalschutzbehörde des Lankreise Rotenburg (Wümme), mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Immissionsschutz**

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung (B71 und Gewerbegebiet) und der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes sind im Zusammenhang mit dem geplanten Wohnnutzungen immissionsschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich Lärm nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Planung durch das Büro T+H Ingenieure GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen des Verkehrslärms der südwestlich angrenzenden Wesermünder Straße (B 74) sowie möglicher Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet zu bewerten.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere entlang der Wesermünder Straße erhebliche Verkehrslärmbelastungen bestehen. Im Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV teilweise deutlich überschritten. Entlang der Wesermünder Straße wird zudem der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung tagsüber und nachts überschritten.

Im geplanten Urbanen Gebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BIm-SchV sowohl tagsüber als auch nachts deutlich überschritten. Tagsüber werden Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) erreicht. Nachts

treten Pegel von bis zu 66 dB(A) auf. Damit wird teilweise auch der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschritten. Die höchsten Belastungen treten unmittelbar in Kreuzungsnähe Wesermünder Straße/ Waldstraße auf. Mit zunehmender Entfernung zur Straße nehmen die Immissionen deutlich ab.

Auch im geplanten Allgemeinen Wohngebiet werden die maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte überschritten. Dort liegen die höchsten Pegel tagsüber bei bis zu 63 dB(A) und nachts bei bis zu 57 dB(A).

Aufgrund der Überschreitungen durch den Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Konkreten Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Festsetzungen in Kapitel 5.9 erläutert.

Für den Gewerbelärm wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber im Wesentlichen eingehalten werden können. Nachtzeitliche Überschreitungen sind jedoch insbesondere im Zusammenhang mit dem Betrieb der Tankstelle vorhanden, weshalb auch hier Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die Untersuchung der Verkehrslärmfernwirkungen kommt zudem zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen zusätzlichen Verkehrslärmauswirkungen auf die Umgebung ausgelöst werden. Aufgrund der nur geringen zusätzlichen Verkehrserzeugung wird keine weitergehende Untersuchung erforderlich.

## **5 Inhalte der Planung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Mit der vorgesehenen gemischten Nutzung soll die Siedlungsentwicklung in diesem zentralen Bereich der Ortslage von Bremervörde fortgesetzt werden und die Brachfläche im Siedlungsgefüge sinnvoll geschlossen werden. Dabei werden die im Geltungsbereich vorhandenen baulichen Strukturen mit in die Planung integriert.

Entsprechend dem aktuellen städtebaulichen Konzept (siehe nachstehende Abbildung) ist im vorderen Bereich zur B71 eine durchmischte Bebauung mit Kino, Geschosswohnungsbau und ggf. einem Hotel vorgesehen. Das Kino soll in die bestehenden baulichen Strukturen eingebettet werden. Für den Geschosswohnungsbau, welcher ebenfalls als Lärmschutz für den rückwärtigen Bereich dienen soll, soll preisgedämpfter Wohnungsbau und Integrationswohnen ermöglicht werden. Für den rückwertigen Bereich ist eine Wohnbebauung mit Reihenhäusern vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über eine Straße, welche an die Waldstraße im Westen und an die Wesermünder Straße im Süden anschließt. Östlich ist eine Stichstraße vorgesehen, die in einen Fuß- und Radweg mündet. Es ist eine Straßenraumbreite von 8 m geplant. Der östliche Stichweg sieht eine 4 m breite Durchfahrt für PKW vor. Eine Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Ziel ist insgesamt eine effiziente Erschließung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität und Funktionalität der Straßenräume.

Zusätzlich ermöglicht das Konzept zum Großteil den Erhalt, der im Plangebiet vorhandenen Bäume.

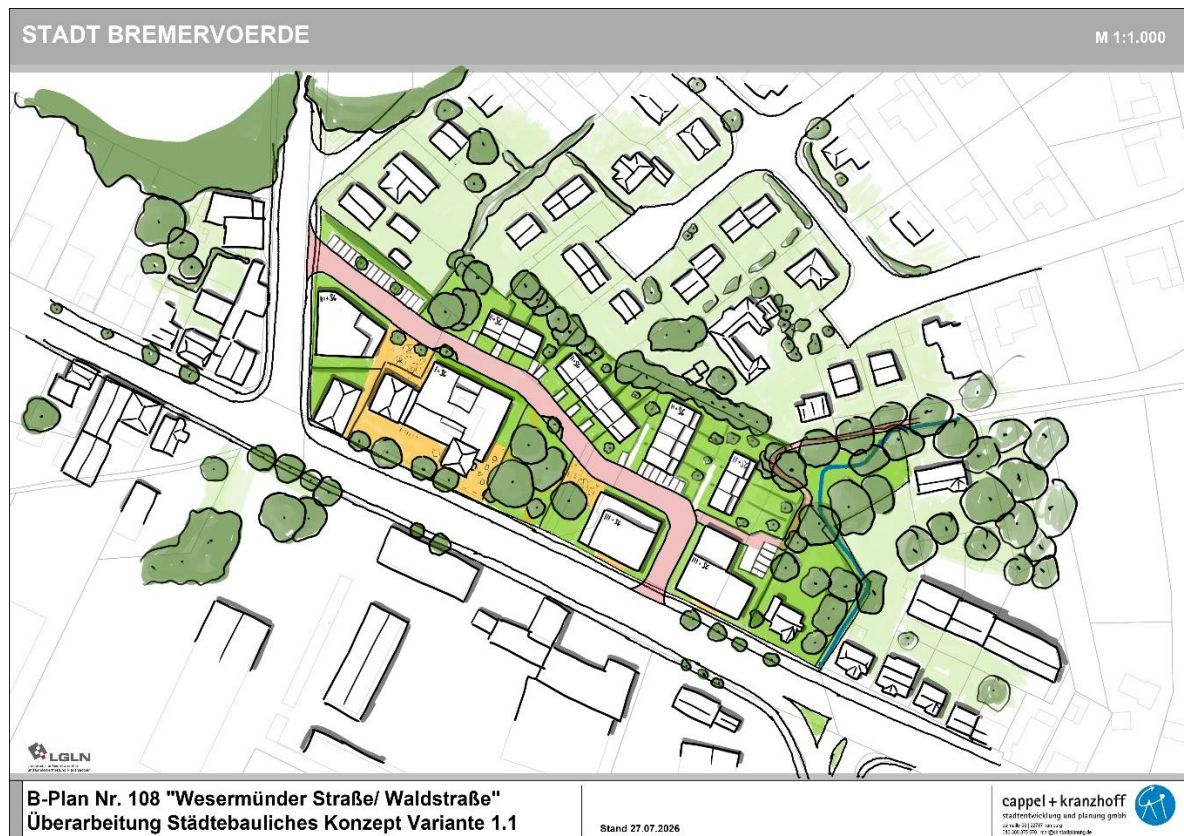


Abb.4: Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab, eigene Darstellung

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

### Urbanes Gebiet (MU)

Für den südlichen Bereich des Plangebietes, entlang der B71, wird die Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO getroffen. Damit wird das Ziel einer durchmischten Bebauung verfolgt, welches vom städtebaulichen Konzept (Geschosswohnungsbau, Gastronomie, Kino) vorgesehen wird. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes eine höhere Flexibilität in Bezug auf die Gestaltung der Fläche ermöglicht. Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Wettbüros, Striptease-Lokalen sowie vergleichbaren Einrichtungen mit Sexdarbietungen) sind nicht zulässig. Diese Nutzungen würden dem angestrebten Charakter des Gebietes widersprechen, insbesondere hinsichtlich der angrenzenden Wohnbebauung sowie dem Kino mit minderjährigem Publikum. Gleichzeitig stehen im Stadtgebiet ausreichend Flächen zur Verfügung, die eine solche Nutzung zulassen würden.

### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für den hinteren Bereich des Plangebiets erfolgt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass das neue Baugebiet in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient und sich zugleich in die nähere städtebauliche, benachbarte Umgebung einfügt. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sollen die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sein. Sie würden sich in diesen kleinräumigen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als Wohngebiet vereinbaren lassen. Zudem ist durch das Urbane Gebiet die Möglichkeit für eine durchmischte Nutzung und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausreichend gegeben.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Urbanen Gebiet und Allgemeinen Wohngebiet wird geregelt durch Festsetzungen zur Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ) sowie zur zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH und FH) und zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z).

Die geplanten Festsetzungen orientieren sich in Teilen an den Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne sowie dem aktuellen Bestand und werden in Teilbereichen an die geplanten Nutzungen und an aktuelle Erfordernisse angepasst.

#### Grundflächenzahl

Um eine maßvolle innenstadtnahe Verdichtung und die Ziele des für diese Fläche vorgesehenen Konzepts zu ermöglichen, wird für den Bereich des Urbanen Gebietes gemäß § 16 BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend dem nördlich angrenzenden Bestand eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit im gesamten Plangebiet eingehalten. Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Baugebietes zwischen reiner Wohnnutzung und Mischnutzung entsprechende und örtlich verträgliche Bebauungsdichte erreicht werden. Es wird durch die Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für die geplante wohnbauliche Nutzung mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern geschaffen.

#### Trauf- und Firsthöhen

Die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen dient der städtebaulichen Ordnung und der Einbindung neuer Bauvorhaben in das bestehende Umfeld. Für die unterschiedlichen Baugebiete wird eine maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, die sich an den umliegenden Gebäudehöhen orientiert, um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu gewährleisten.

Dementsprechend wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Traufhöhe von 10 m und eine maximale Firsthöhe von 13 m festgesetzt.

Für das Urbane Gebiet wird ebenfalls, entsprechend dem Bestand im Gebiet, eine maximal zulässige Traufhöhe von 11 m und eine maximale Firsthöhe von 16 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt zur Bestimmung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe des nächstgelegenen Höhenpunktes (D) auf der nächstgelegenen öffentlichen Straße (Wesermünder Straße oder Waldstraße) gemessen von der Grundstücksmitte. Die Höhenbezugspunkte sind die in der Plangrundlage vermessenen Höhenpunkte. Die festgesetzte Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes, definiert als Attika bei Flachdächern und dem First bei geneigten Dächern.

Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete und technisch notwendige Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen und sonstige Dachaufbauten unberücksichtigt.

#### Geschossigkeit

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne. Für das Urbane Gebiet wird entsprechend der Planung eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen (III) festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen genügend Handlungsspielraum, um die geplanten Bauformen und Nutzungen in angemessener Weise realisieren zu können. Gleichzeitig wird die Höhenentwicklung mit der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe reguliert, um ein übermäßiges Ausgreifen in die Höhe zu verhindern. Das Ortsbild wird somit absehbar nicht beeinträchtigt. Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen genügend Handlungsspielraum, um die geplanten Bauformen und Nutzungen in angemessener Weise realisieren zu können.

## 5.4 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Hier sollen keine zusätzlichen Einschränkungen hinsichtlich der Bauform bei der weiteren Planung der vorgesehenen Nutzungen entstehen. In der offenen Bauweise gilt gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die maximale Gebäudelänge von 50 m.

Für den Bereich des Urbanen Gebietes wird entsprechend dem geplanten Vorhaben eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der die Gebäude – wie in der offenen Bauweise – mit Grenzabstand errichtet werden, aber eine Länge von 50 m überschreiten dürfen, um eine Baukubatur zuzulassen wie sie beispielsweise für den geplanten Bau des Kinos erforderlich ist.

## 5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung soll so weiträumig erfolgen, dass den BauherrInnen und ArchitektInnen ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird sowie ausreichende Abstände zu angrenzenden Nutzungen und den Gehölzbeständen gehalten werden. Die Baugrenzen werden in den Urbanen Gebieten dementsprechend gemäß den bestehenden Gebäuden sowie aufgrund der urbanen Lage mit einem Abstand von 1 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt. Dies ermöglicht die Einfassung der Ortseingangsstraße und einen direkten Zugang der gewerblichen Nutzungen (Kino und Gastronomie) von den Verkehrsflächen. Lediglich zum angrenzenden Grundstück im Osten wird ein Abstand von 3 m aufgrund des erforderlichen Mindestgrenzabstandes festgesetzt. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet und der angrenzenden Grundstücke, wird ein Abstand von 3 m festgesetzt. Zudem wird die Straße durch die Bebauung nicht zu sehr eingengt. Weiterhin werden mit den Baugrenzen ausreichende Abstände zu den Bäumen im Plangebiet eingehalten.

Damit die Straßen- und Wegeräume sowie die angrenzenden Nutzungen nicht zu sehr eingengt werden, wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird ein entsprechend großer Spielraum für die Anordnung von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet. Es wird insgesamt eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Gleichzeitig bleiben Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

## 5.6 Verkehrsflächen

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“. Um Ver- und Entsorgungsträger sowie der Öffentlichkeit Rechte zur Nutzung einzuräumen, werden ebenfalls im Bereich des Privatweges Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Breite dieser Straße beläuft sich auf 8 m, um ein problemloses Begegnen von Verkehren zu ermöglichen. Der Anschluss erfolgt über die öffentlich gewidmeten Straßen „Wesermünder Straße“ und „Waldweg“. Zur Erschließung des östlichen Bereichs ist ein Stichweg von 4 m Breite vorgesehen. Im östlichen Bereich, an den Stichweg anschließend, wird eine Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, um eine Wegeverbindung zum Balbecksbach und weiter zum Vörder See sowie zum westlich vom Plangebiet befindlichen Bürgerpark zu ermöglichen. Die Aufnahme der Wegeverbindung ist aus dem städtebaulichen Rahmenplan (2017) abgeleitet und soll als neue Grünverbindung dienen. Gleichzeitig soll dies zur Entschärfung gefährlicher Situationen auf dem gemeinsamen Fuß- und Radweg an der Wesermünder Straße beitragen. Die Herstellung einiger Stellplätze wird, neben der Herstellung auf den jeweiligen Grundstücken, auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Nordwesten erfolgen. Dazu werden Flächen für Stellplätze festgesetzt.

## 5.7 Grünordnung

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und der Vorgabe einer Pflanzliste bei Ersatzpflanzungen wird insbesondere ein Erhalt der Durchgrünung des Wohngebietes und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht. Entsprechend dem Bestand werden die nördlich zum Wohngebiet angrenzenden Gehölzstrukturen durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Um ein übermäßiges Entfernen von Gehölzen im Plangebiet zu vermeiden und eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen, wird festgesetzt, dass unvermeidbare Baumrodungen innerhalb des Plangebietes entsprechend ihres Stammumfangs zu ersetzen sind. Die Regelung orientiert sich an den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde. Die Ersatzpflanzungen sind im Plangebiet mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm vorzunehmen. Um den Baum eine hinreichende Entwicklungsmöglichkeit zu bieten ist je Baumpflanzung ein mindestens 12,5 m<sup>2</sup> großes Pflanzbeet/ Freiraum und ein Wurzelraum von mindestens 12,5 m<sup>3</sup> anzulegen. Zur Ermöglichung des Vorhabens einer Nachverdichtung ist voraussichtlich mit Baumfällungen zu rechnen. Damit das Vorhaben durch die Ersatzpflanzungen nicht unnötig eingeschränkt wird, wird festgesetzt, dass Ersatzpflanzungen ausnahmsweise auch außerhalb des Plangebietes erfolgen können, sofern innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Damit bleibt eine Nachverdichtung möglich und Baumpflanzungen können in Abstimmung mit der Stadt an geeigneterer Stelle gepflanzt werden.

Der im Osten verlaufende Balbecksbach sowie die vorhandene Grünfläche im Osten werden durch entsprechende Festsetzungen mit der Zweckbestimmung Parkanlage gesichert. Zudem wird in zentraler Lage zur Wesermünder Straße eine private Grünfläche (G.1) festgesetzt, die den vorhandenen Baumbestand sichert und als kleiner Park fungiert. Entsprechend wird textlich geregelt, dass eine öffentliche Wegeverbindung von der Wesermünder Straße zur geplanten Privatstraße herzustellen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Wegeverbindung dient der Verbesserung der fußläufigen Erschließung und Vernetzung im Quartier. Die zivilrechtliche Sicherung (Baulast bzw. Grunddienstbarkeit sowie ggf. ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zu Herstellung, Unterhaltung und Verkehrssicherung) erfolgt begleitend außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Gleichzeitig werden den potenziellen benachbarten gastronomischen Nutzungen die Möglichkeit gegeben, gastronomische Angebote und Sitzmöglichkeiten innerhalb der Grünfläche zu schaffen. Damit wird die Aufenthaltsqualität und Belebung des öffentlichen Raums gefördert und zugleich den Belangen einer durchgrünten Siedlungsentwicklung und dem Schutz des Baumbestandes Rechnung getragen. Die ausdrückliche Unterordnung unter die Zweckbestimmung der Grünfläche stellen sicher, dass der übergeordnete Charakter der Fläche als Grün- und Wegefläche gewahrt bleibt und keine mit einer eigenständigen gewerblichen Baufläche vergleichbare bauliche Verdichtung entsteht. Die Gastronomienutzung darf die Durchwegung weder räumlich noch funktional beeinträchtigen.

Die übrigen vorhandenen Flächen im Nordwesten werden als private Grünflächen gesichert, um einen Abstand zu benachbarten Nutzungen zu schaffen.

## 5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Sinne der Klimaanpassung ist zum einen eine Dachbegrünung baulicher Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einem mindestens 12 cm dicken Substrataufbau zu versehen. Zum anderen sind Standflächen von offenen, nicht überdachten und nicht unterbauten Stellplätzen in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Aufgrund funktionaler Erfordernisse, wie zum Beispiel im Sinne der Barrierefreiheit, kann von der Festsetzung der Standflächen abgewichen werden und der Versiegelungsgrad für offene Stellplätze erhöht werden.

## 5.9 Immissionsschutz

Aufgrund der erheblichen Verkehrslärmbelastungen angrenzend des Plangebietes sind Maßnahmen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Da aktive

Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle aus städtebaulichen Gründen sowie aufgrund der erforderlichen Bauhöhen als nicht verhältnismäßig angesehen werden, erfolgt die Konfliktbewältigung überwiegend über passive Schallschutzmaßnahmen sowie Anforderungen an die Gebäude- und Grundrissgestaltung.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt. Für die jeweiligen Bereiche sind Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume einzuhalten. Dabei reichen die festgesetzten Lärmpegelbereiche von IV bis VI. Im gesamten Plangebiet ist mindestens ein Schalldämm-Maß von 30 dB einzuhalten.

Darüber hinaus werden Vorgaben zur Grundrissgestaltung erforderlich. Innerhalb des besonders belasteten Bereiches A sind schutzbedürftige Räume mit zu öffnenden Fenstern ausschließlich auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ können entsprechende Vorbauten, verglaste Loggien, Wintergärten oder geschlossene Laubengänge vorgesehen werden, um ausreichenden Schallschutz sicherzustellen.

Für hausnahe Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone oder Loggien wird festgesetzt, dass diese innerhalb der belasteten Bereiche A und B (in der Abb. 5 „MU 1“ und „MU 2“) vorzugsweise auf der von der Wesermünder Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind. Andernfalls sind geeignete Abschirmmaßnahmen, beispielsweise in Form verglaster Loggien oder Wintergärten, vorzusehen.

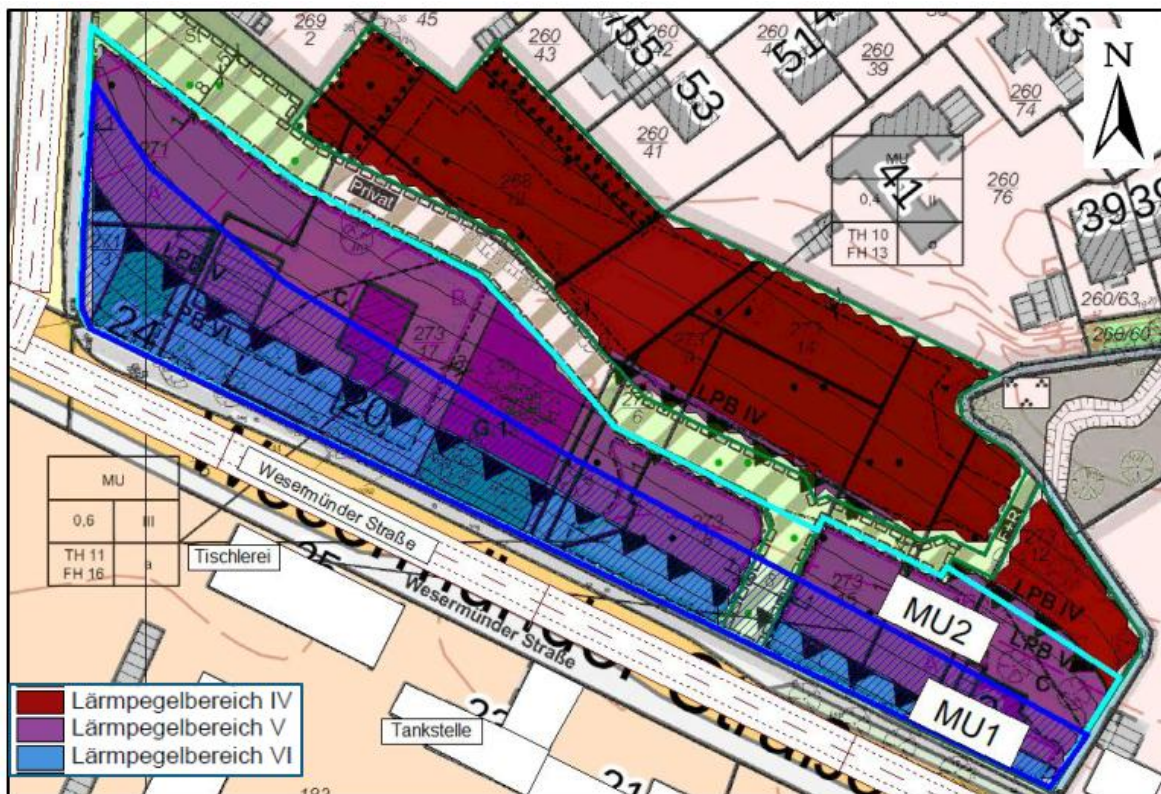


Abb.5: Lärmpegelbereiche, ohne Maßstab, T&H Ingenieure GmbH

Zusätzlich sind im gesamten Plangebiet für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder raumlufthechnische Anlagen vorzusehen, da bei nächtlichen Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster regelmäßig nicht mehr gewährleistet werden kann.

Von den festgesetzten Anforderungen kann im Einzelfall abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch Eigenabschirmungen der Gebäude oder vergleichbare Maßnahmen geringere Lärmbelastungen vorliegen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dennoch gewährleistet werden können.

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der näheren Umgebung (Tankstelle) sind ebenfalls Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen erforderlich. Dazu wird festgesetzt, dass im Bereich C (in der Abb. 6 „MU 3“) schutzbedürftige Räume mit zu öffnenden Fenstern oder schutzbedürftige Außenwohnbereiche nur auf der Wesermünder Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig sind. Im Allgemeinen Wohngebiet sind schutzbedürftige Räume mit zu öffnenden Fenstern, in denen regelmäßig geschlafen wird, nur auf der Wesermünder Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig. Auch hier kann von den vorstehenden Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete und Allgemeine Wohngebiete der TA Lärm tagsüber und nachts durch geeignete Maßnahmen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster von schutzbedürftigen Räumen und den Außenwohnbereichen eingehalten werden können.

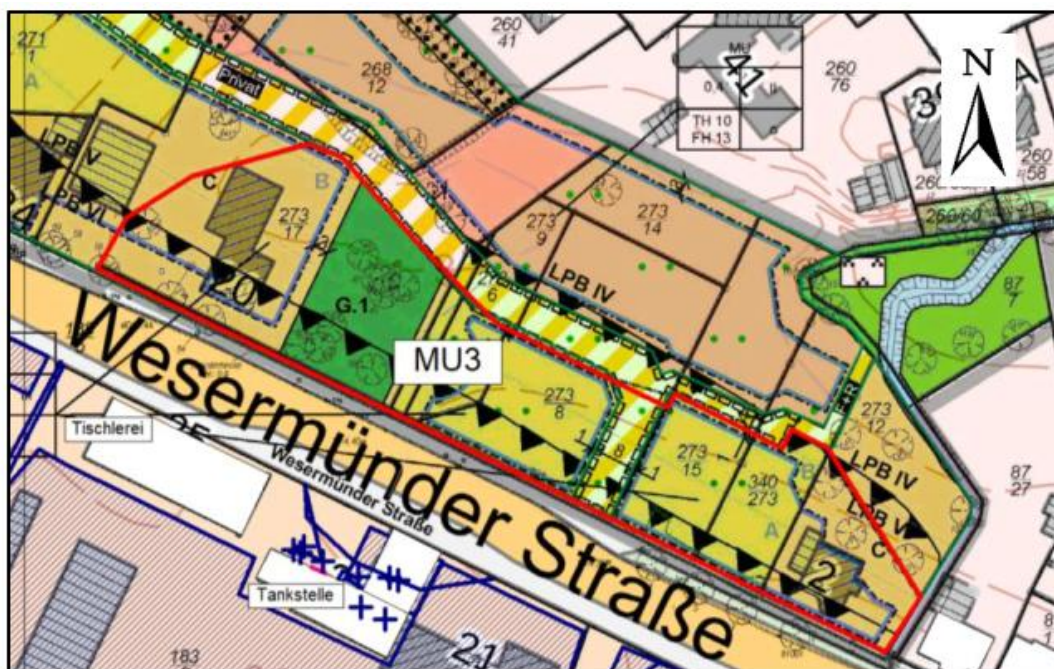


Abb.6: Immissionsrichtwertüberschreitung nachts (Gewerbe), ohne Maßstab, T&H Ingenieure GmbH

## 5.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Gestaltung des Plangebietes soll ein größerer Spielraum geschaffen werden, um die individuellen Belange und Möglichkeiten der BauherrInnen nicht unangemessen einzuzwingen. Als Grundgerüst werden dazu folgende Festsetzungen getroffen:

**Materialien:**

Die Festsetzung zur Einschränkung hochglänzender oder stark reflektierender Bauteile soll störende Fernwirkungen durch Reflexionen reduzieren. Durch die Einschränkung wird sichergestellt, dass die bauliche Gestaltung sich harmonisch in das Umfeld einfügt und unerwünschte Blendwirkungen vermieden werden. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie durch bspw. Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen wird weiterhin ermöglicht.

**Werbeanlagen:**

Die Festlegung zur Platzierung von Werbeanlagen unterhalb der Traufe dient der Wahrung eines geordneten und ansprechenden Ortsbildes. Die Beschränkung auf statische, nicht selbstleuchtende und unbewegliche Werbeanlagen verhindert störende visuelle Reize, insbesondere in der Dunkelheit. Zudem fördert diese Regelung die Einheitlichkeit der Fassadengestaltung und reduziert die Ablenkung im öffentlichen Raum, etwa im Straßenverkehr. Bewegliche und selbstleuchtende Werbeanlagen könnten darüber hinaus zu einer zusätzlichen Lichtverschmutzung beitragen, was ebenfalls vermieden wird.

Nicht überbaute Grundstücksfläche:

In § 9 Abs. 2 NBauO ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (z.B. Müllabstellflächen). Um die Entstehung so genannter „Steingärten“ als versiegelte Gartenflächen zu verhindern, wird konkretisierend festgesetzt, dass nicht überbaute private Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen sind. Die Anlage von Stein- oder Kiesgärten durch Schüttung von Kies, Schotter, Steinen oder vergleichbarem Material ist demnach unzulässig. Die Gestaltung mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden wird (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), sind nicht zulässig. Die Anlage von Gartenteichen soll zugelassen werden.

Dadurch soll eine naturnahe Gestaltung der Gärten, insbesondere der Vorgärten, unterstützt und eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden. Dahinter steht das Ziel, die Wohnqualität durch die Sicherung unversiegelter Gartenbereiche zu steigern. Darüber hinaus wird damit auch die ökologische Qualität der Grundstücke erhöht. Die Anforderungen an die Begrünung der Grundstücke werden zudem formuliert, um somit auch die Versiegelung insgesamt auf ein Minimum zu reduzieren. Außerdem wird angesichts künftiger Hitzesommer und Starkregenereignisse das kleinräumliche Klima verbessert.

## **6 Erschließung**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über eine Privatstraße mit Anschluss an die Wesermünder Straße und der Waldstraße erschlossen. Die Breite des Straßenraums beläuft sich auf 8 m, womit ausreichend Spielraum zur Gestaltung geschaffen wird. Die Flächen werden privatrechtlich in den Kaufverträgen geregelt, sodass die Erschließung der Baugrundstücke gesichert ist. Zur Erschließung des östlichen Bereichs des Plangebietes ist ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 13 m vorgesehen. Östlich anschließend an den Wendehammer wird eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Balbecksbaches geschaffen. Im Zuge des städtebaulichen Rahmenplans (2017) wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, welche im Ergebnis aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens an der Wesermünder Straße für die Anbindung an das Plangebiet lediglich eine Ein- und Ausfahrt nach rechts vorsieht. Für das Verlassen des Gebiets in Richtung Innenstadt soll die innere Erschließung auf die Waldstraße genutzt werden, in die auch links eingebogen werden kann.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine aktualisierte verkehrstechnische Stellungnahme beauftragt, die im Ergebnis feststellt, dass das geplante Erschließungskonzept realisiert werden kann. Die Gebietszufahrt an der Wesermünder Straße ist nach Möglichkeit baulich so zu gestalten, dass das Linksabbiegen in das bzw. aus dem Plangebiet erschwert wird. Konkrete Ausführungen sind dem beiliegenden Gutachten zu entnehmen.

Beim Ausbau der verkehrlichen Erschließung ist zu beachten, dass vor Beginn der Erschließungsarbeiten die Zuwegung zumindest auf einer Länge von 10 m temporär asphaltiert oder gepflastert hergestellt wird, um Verschmutzungen auf der Bundes- und Kreisstraße zu reduzieren, sofern die Zufahrt erst nach Abschluss der Bebauung vollständig fertiggestellt wird.

Der Bebauungsplan hat absehbar keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

#### Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Ableitung von im Baugebiet entstehendem Oberflächen- und Niederschlagswasser ist nicht abschließend im Rahmen des Bebauungsplans zu regeln, sondern wird abschließend erst im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung als Teil der Erschließungs- und Ausbauplanung gesichert.

Das anfallende Regenwasser soll nach jetzigem Stand auf den Grundstücken versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gemäß den Niedersächsischen Kartenserver als gegeben anzusehen. Zusätzlich werden Festsetzungen getroffen, die eine Regenrückhaltung, insbesondere im Falle sehr starker Regenereignisse, begünstigen. Unabhängig von dem vorgesehenen Entwässerungskonzept ist es auch möglich, das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Zur Schmutzwasserentsorgung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Kapazitäten des örtlichen Kanalnetzes ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt, ggf. erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen.

#### Trinkwasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet kann durch Erweiterung des örtlichen Versorgungsnetzes für Trinkwasser an dieses angeschlossen werden. Der Anschluss kann über die vorhandenen Leitungen in den anbindenden Straßen erfolgen. Die entsprechenden neuen Leitungstrassen können im Straßenraum (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) untergebracht werden.

#### Löschwasserversorgung / Vorbeugender Brandschutz / Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge

Die im Plangebiet neu anzulegenden Straßen sind so auszuführen, dass ein Befahren mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen jederzeit und ungehindert möglich ist. Die Verkehrswege müssen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst ausreichend groß dimensioniert ausgelegt sein. Feuerwehrfahrzeuge weisen eine Breite von 2,5 m auf, so dass eine ausreichende Breite der Verkehrswege erforderlich ist, insbesondere dann, wenn z.B. Gehölze oder Straßenlaternen in diesen Bereich hineinragen. Auch das Aufstellen einer Drehleiter zu Brandbekämpfung erfordert eine ausreichende Fläche.

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 der Durchführungsverordnung zur NBauO (DVO-NBauO) vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (veröffentlicht im Nds. MBl. Nr. 37, 2012) hergestellt werden. Es sind die Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) oder höherwertig anzusetzen. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Eine ausreichende Grundversorgung mit Löschwasser muss durch mehrere Hydranten im Abstand von 120 m sichergestellt werden. Die Standorte der Hydranten sind mit der Feuerwehr und dem Trinkwasserverband als Versorger vor Ort abzusprechen. Kosten dürfen den Feuerwehrhaushalt nicht belasten und sind vom Bauträger/Antragsteller zu tragen. Außerdem muss die Zu- und Abfahrt für die Feuerwehr und den Rettungsdienst gewährleistet sein.

#### Versorgung mit elektrischer Energie

Das geplante Baugebiet soll durch eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes an dieses angeschlossen werden. Dadurch kann die Versorgung mit elektrischer Energie sichergestellt werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

### Gasversorgung

Die Gasversorgung soll nach Möglichkeit durch Anbindung an und Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung, ob für das Baugebiet eine zentrale Gasversorgung erforderlich ist, erfolgt mit dem örtlichen Versorgungsträger im Zuge der Erschließungs- und Ausbauplanung.

### Telekommunikation

Die Telekommunikationsinfrastruktur kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch den Netzbetreiber sichergestellt werden. Dazu wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Bei der Erschließung von Neubaugebieten sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten. Daher ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme), der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Die Hinweise des Entsorgungsträgers zur Müllentsorgung sind im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung zu berücksichtigen. Die vorgesehenen, über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgesicherten, privaten Erschließungen der Grundstücke sind für eine Anfahrt der Müllfahrzeuge geeignet.

Ausreichende Flächen für die Lagerung von Hausmüll-, Bioabfall- und Altpapiertonnen sowie gelben Säcken auf den Grundstücken müssen von den späteren Grundstückseigentümern vorgehalten werden. An den Grundstücksgrenzen muss für die Bereitstellung der Abfallbehälter sowie für Sperrmüll genügend Platz zur Verfügung stehen, so dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.

Poller, Straßenrandbepflanzungen und Beete sind so zu setzen, dass Müllfahrzeuge ungehindert passieren können. Bäume müssen ausreichend Abstand zur Straße vorweisen.

Der Bauherr oder der für das Gebiet Verantwortliche hat für geeignete und ausreichend große Sammelstellen für die Abfallbehälter und -säcke, bzw. anfahrbare Abholstellen für die Müllabfuhr zu sorgen. Vor Beginn der Bauphase sind die Abt. Abfallwirtschaft des Landkreises Rotenburg (Wümme) und dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen wegen erforderlicher Wendemöglichkeiten, Abhol- und Sammelstellen für Abfallbehälter und Säcke während der Bauphase und auch nach Fertigstellung des Baugebietes rechtzeitig zu beteiligen.

Das vom Landkreis Rotenburg (Wümme) beauftragte Entsorgungsunternehmen fährt während der Bauphase aufgrund aktueller Sicherheitsvorschriften in der Regel bis zum Endausbau der Straßen nicht in Neubaugebiete.

Die Grundstückskäufer:innen sind darauf hinzuweisen, dass Abfallbehälter und -säcke während der Bauphase in der Regel bis zum Endausbau der Straßen nicht am Grundstück entleert bzw. abgeholt werden. Sie sind zur Abfuhr zu den o. g. Sammelstellen zu bringen und wieder zurückzuholen.

Die Grundstückskäufer:innen sind darauf hinzuweisen, dass über in Stichstraßen / Sackgassen ohne Wendeanlage oder ohne ausreichend große Wendeanlage, Abfallbehälter im Einmündungsbereich der Stichstraße / Sackgasse bzw. an die für die Müllabfuhr erreich-

bare Straße am Abfuhrtag bereitzustellen sind. Auch hierfür sind ausreichend große Stellflächen einzuplanen und herzustellen, sodass der laufende Verkehr sowie Fahrradfahrer:innen und Fußgänger:innen nicht behindert werden.

Die Mindestdurchfahrbreite von 3,55 m für die Müllfahrzeuge wird über die Festsetzung einer ausreichend bemessenen Straßenverkehrsfläche gewährleistet. Poller, Straßenrandbepflanzungen, Beete sind so zu setzen, dass Müllfahrzeuge ungehindert passieren können. Bäume müssen ausreichend Abstand zur Straße vorweisen.

Die genannten Einschränkungen gelten auch für die Entsorgung von Sperrmüll. Grundlage hierfür sind die Sicherheitsvorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) und der Berufsgenossenschaft Verkehr (BG Verkehr).

Für die Anwohner ist ausreichend Parkraum vorzuhalten, damit Straßen durch parkende Fahrzeuge nicht so verengt werden, dass Müllfahrzeuge nicht mehr passieren können.

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als hinreichend gesichert angesehen. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

## **7 Artenschutz**

Das Plangebiet kann überwiegend als Brachfläche beschrieben werden und weist einen erwähnenswerten Bestand an Gehölzen auf. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist jedoch mit keinem Verdacht auf besonders schützenswerten Arten zu rechnen und somit kein besonderer Untersuchungsbedarf erforderlich. Es ist grundsätzlich festzustellen, dass die Fläche noch teilweise in Benutzung ist und lediglich mit einem Vorkommen von allgemein häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten zu rechnen ist und Ziele des Artenschutzes absehbar nicht unüberwindbar entgegenstehen werden.

Eine gutachterliche Einschätzung zum Artenschutz ist aufgrund der Bestandssituation und der Lage nicht erforderlich. Hinweise zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz werden aufgrund des Gehölzbestandes vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen. Darunter ist insbesondere anzuführen, dass bei Beseitigung von Gehölzen oder bestehenden leerstehenden Gebäuden eine Begutachtung vor Ort durch einen Fachkundigen bezüglich vorhandener Tiere, wie z.B. Fledermäuse, vorzunehmen ist.

## **8 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Es ist festzustellen, dass keine anderweitigen innerörtlichen Flächen für das geplante Vorhaben in Frage kommen, da keine Flächen für das Vorhaben zur Verfügung stehen oder vorbereitet sind. Das aktuelle Bebauungsplankonzept orientiert sich stark an den örtlichen Gegebenheiten, bzw. resultiert aus den vorhandenen Bebauungsstrukturen und -nutzungen. Die vorgesehenen Nutzungen (Kino, gastronomisches Angebot etc.) dienen der Entwicklung der in unmittelbarer Nähe befindlichen Ortsmitte, wodurch sich dieser Standort als besonders geeignet darstellt. Alternativ wäre für den Bereich des Urbanen Gebietes die Festsetzung eines Mischgebietes zu erwägen. Aufgrund der angestrebten Nutzungen und vor dem Hintergrund des ungleichen Verhältnisses von Wohn- und gewerblicher Nutzung ermöglicht jedoch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes eine flexiblere und geeignetere Lösung für den Bereich.

Die äußere Erschließung orientiert sich an der erstellten verkehrstechnischen Untersuchung im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplans (2017). Für die innere Erschließung der Fläche wurden bereits unterschiedliche Optionen betrachtet. Andere Erschließungsoptionen wurden zugunsten der mit dem städtebaulichen Konzept in der aktuell verfolgten Variante verworfen.

Aufgrund der grundlegenden planerischen Zielsetzungen (Entwicklung eines Urbanen Gebietes mit Geschosswohnungsbau und Kino sowie eines Allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Bereich) ergeben sich praktisch keine anderweitigen, sinnvollerweise in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten. Sich wesentlich unterscheidende Alternativen zur Planung sind nicht absehbar.

## 9 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 9.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

### 9.2 Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt durch die Vorhabenträger:in. Die Stadt beteiligt sich im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan an den Kosten.

## 10 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,46 ha.

| Nutzung                                                                         | Fläche                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Urbanes Gebiet (MU)                                                             | ca. 6.420 m <sup>2</sup>                           |
| Allgemeines Wohngebiet (WA)<br><i>davon Flächen mit Bindung für Bepflanzung</i> | ca. 4.190 m <sup>2</sup><br>ca. 520 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Erschließungsweg                     | ca. 1.840 m <sup>2</sup>                           |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg                      | ca. 75 m <sup>2</sup>                              |
| Öffentliche Grünfläche                                                          | ca. 1.560 m <sup>2</sup>                           |
| Private Grünflächen                                                             | ca. 245 m <sup>2</sup>                             |
| Wasserflächen (Balbecksbach)                                                    | ca. 260 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Räumlicher Geltungsbereich gesamt</b>                                        | <b>ca. 14.590 m<sup>2</sup></b>                    |

(Flächengrößen sind digital abgegriffen und auf volle 5 m<sup>2</sup> gerundet)

**Anlage:**

- Verkehrstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 108 Wesermünder Straße/ Waldstraße der Stadt Bremervörde, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, November 2025
- Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 in Bremervörde, T&H Ingenieure GmbH, September 2026

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2024



Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Stadt Bremervörde.

im Einvernehmen mit der Stadt Bremervörde

Bremervörde, den.....

.....

(Bürgermeister)