

per Mail

Stadt Bremervörde

STADT BREMERVÖRDE		
Eing. 06. Aug. 2020		
Dez.	Amt	Anl.
		

Amt für Bauaufsicht und  
Bauleitplanung

Bearbeitet von  
Herrn Schröder

Durchwahl  
04261 983-2701

E-Mail  
reinhard.schroeder@lk-row.de

Mein Zeichen  
63/

Ihr Zeichen  
II/5 - 621.0031

Rotenburg (Wümme)  
06.08.2020

## Bauleitplanung im Stadtgebiet

### Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“

Von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB wie folgt Stellung:

#### 1. Regionalplanerische Stellungnahme:

Keine Bedenken.

#### 2. Naturschutzfachliche Stellungnahme

Keine Bedenken.

#### 3. Stellungnahme Abfallwirtschaft:

Bei diesem bereits vollständig bebauten Gebiet sind im Zuge von baulichen Veränderungen, in deren Folge es eine größere Anzahl an Wohnungen geben wird, auch ausreichend Stellflächen für die Abholung von Abfällen zu schaffen, welche vom öffentlichen Straßenraum aus gut zugänglich sind.

#### 4. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 soll das Planänderungsgebiet, welches bisher als Mischgebiet festgesetzt ist, als urbanes Gebiet festgesetzt werden. Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung soll nach wie vor über die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle erfolgen.

**Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 31.**

## **Bodenschutzrechtliche Stellungnahme**

Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Planänderungsgebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine vor.

Sollten bei Erdarbeiten vor Ort unnatürliche Sedimentverfärbungen, Bodengerüche oder Ablagerung von Abfällen vermutet oder festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Auf die Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der Abfallwirtschafts-satzung des Landkreises Rotenburg (Wümme) wird hingewiesen.

## **5. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz**

Keine Bedenken.

## **6. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz**

Anhand des Schalltechnischen Gutachtens vom 11.05.2020, erstellt von T&H Ingenieure GmbH, ist ersichtlich, dass sowohl tagsüber entlang der Neuen Straße als auch nachts der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung überschritten ist. Aufgrund der Überschreitung sind zumindest passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich verändert werden, sind in den Textlichen Festsetzungen beschrieben.

Im Auftrage

(Schröder)



Gewerbeaufsicht  
in Niedersachsen



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt  
Cuxhaven**  
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und  
Verbraucherschutz

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven  
Elfenweg 15 • 27474 Cuxhaven

Stadt Bremervörde  
Bauleitplanung  
Rathausmarkt 1  
27432 Bremervörde

STADT BREMERVÖRDE		
Eing. 05. Aug. 2020		
Dez. II	Amt 5	Anl.

Bearbeiter/in  
Frau Graßhoff

E-Mail  
poststelle@gaa-cux.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
CUX000010308-1506 Gf

Telefon  
04721 506-214

Datum  
28.07.2020

**Bauleitplanung  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alte Straße/Dammstraße“  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2  
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes  
Cuxhaven keine Bedenken.  
Ich bitte um Übersendung des in Kraft getretenen Planes.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

**Sprechzeiten**  
Mo-Do: 9:00 - 15:30 Uhr  
Freitag: 9:00 - 12:30 Uhr  
oder nach Vereinbarung

**Telefon** 04721 506-200  
**Fax** 04721 506-260  
**E-Mail** poststelle@gaa-cux.niedersachsen.de  
**DE-Mail:** cuxhaven@gewerbeaufsicht-niedersachsen.de-mail.de  
**Internet** www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de

**Bankverbindung**  
Norddeutsche Landesbank  
**IBAN:** DE93 2505 0000 0106 0252 40  
**SWIFT-BIC:** NOLADE2H



STADT BREMERVÖRDE		
Eing. 03. Aug. 2020		
Dez. II	Amt S	Anl.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Stade, Harsefelder Straße 2, 21680 Stade



Niedersächsische Landesbehörde  
für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Stade

Stadt Bremervörde  
Postfach 1465  
27424 Bremervörde

Bearbeitet von  
Herrn Meyer

E-Mail  
Peter.Meyer2@nlstbv.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl	Stade
II/5-621.00.31	2111/ 21101- BRV(31.5)	04141 601 360	29.07.2020

## 5.Änderung des Bebauungsplanes Nr 31 "Alte Straße/Dammstraße"

hier: Stellungnahme im Rahmen der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.g. 5.Änderung des Bebauungsplanes Nr 31 grenzt an die Bundesstraße 71/74 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt an.

Sofern Schallschutzmaßnahmen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung gehen, habe ich keine grundsätzlichen Bedenken vorzubringen.

In den Baugenehmigungsverfahren, die an die B71/74 grenzen, bitte ich um Beteiligung.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrage

*Hinweis: Personenbezogene Daten werden gem. Art. 6 Abs. 1 DSGVO i. V. m. § 3 NDSG verarbeitet. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Webseite <https://www.strassenbau.niedersachsen.de> unter Service. Auf Wunsch senden wir Ihnen die Informationen zu.*

Dienstgebäude  
Harsefelder Str. 2  
21680 Stade

Besuchszeiten  
Mo. - Do. 9 – 15 Uhr  
Fr. 9 - 12 Uhr

Telefon  
(0 41 41) 6 01-1  
Telefax  
(0 41 41) 6 01-3 97

E-Mail  
poststelle-std@nlstbv.niedersachsen.de  
Internet  
www.strassenbau.niedersachsen.de

Bankverbindung

Nord/LB  
IBAN: DE83 2505 0000 0106 0225 10 SWIFT-BIC: NOLA DE 2H  
Überweisung im Bundesfernstraßenbau  
UniCreditBank AG (Hamburg)  
IBAN: DE48 2073 0010 3003 3300 10 SWIFT-BIC: HYVE DE MME10

SI-Nr.: 43/210/06715  
UST-IdNr.: DE293924750



Industrie- und Handelskammer  
Stade für den Elbe-Weser-Raum

IHK Stade | Am Schäferstieg 2 | 21680 Stade

Stadt Bremervörde  
Rathausmarkt 1  
27432 Bremervörde

Per E-Mail

STADT BREMERVÖRDE		
Eing. 30. Juli 2020		
Dez. II	Ant 5	Anl.

Bearbeitet von/E-Mail  
eike.koopmann@stade.ihk.de

Telefon  
04141/524-140

Telefax  
04141/524-113

Stade, 30. Juli 2020  
ll/eck

**Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Stadt Bremervörde, 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alte Straße/Damm-  
straße“**

**Ihr Zeichen: II/5 – 621.00.31**

**Unser Zeichen: R1\_023\_080720**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Zu dem vorgelegten Planentwurf haben wir keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen. Es sollte allerdings sichergestellt werden, dass sich das Urbane Gebiet (MU) auch als solches entwickelt. Vor diesem Hintergrund regen wir an, die für MU üblichen Richtwerte der TA Lärm anzunehmen, da diese gerade aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung vom Gesetzgeber im Vergleich zu Mischgebieten (MI) erhöht wurden.

Außerdem sollten durch die Planung den im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegenden Gewerbetreibenden in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung keine nachträglichen Einschränkungen entstehen. Da nicht dargestellt wird, was bisher gilt, können wir keine abschließende Einschätzung dazu abgeben. Es sollte vermieden werden, das Maß der baulichen Nutzung zu verringern, da dies den Unternehmen nachträglich Entwicklungsspielraum nimmt.

Wir bitten darum, uns ein Exemplar der rechtskräftigen Planausfertigung digital zur Verfügung zu stellen oder über den Abschluss des Planverfahrens zu informieren. Zudem bitten wir um Mitteilung der Abwägungsentscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer Stade  
für den Elbe-Weser-Raum

i. A. Eike Christian Koopmann  
Raumordnung, Bauleitplanung, Stadtentwicklung

Handwerkskammer · Postfach 17 60 · 21307 Lüneburg

Stadt Bremervörde  
Postfach 1465  
27424 Bremervörde

STADT BREMERVÖRDE		
Eing: 24. Juli 2020		
Dez. II	Amt 5	Anl.

**Wirtschaftspolitik und  
Regionalmanagement**

## 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Alte Straße/Dammstraße“, Stadt Bremervörde – Beteiligungsverfahren – Anregungen aus handwerklicher Sicht

22. Juli 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen: S3-jst

zur vorliegenden Planung bestehen Hinweise und Anregungen aus handwerklicher Sicht.

Ansprechpartner:  
Dipl.-Geogr. Jörg Steinborn  
Telefon 04131 712-154  
Telefax 04131 712-215  
steinborn@hwk-bls.de

Die Stadt Bremervörde plant die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) nach § 6a BauNVO für ein Areal zwischen Neue Straße, Dammstraße und Jungfernstieg. Unserer Einschätzung nach ist das Gebiet derzeit vor allem durch Leerstand und Wohnnutzung gekennzeichnet. Unmittelbar auf den gegenüberliegenden Seiten der genannten Straßen befinden sich mehrere in der Handwerksrolle eingetragene Betriebe des Friseur-, Kosmetik- und Bäckerhandwerks. Dazu liegt an der Dammstr. 2 in 27432 Bremervörde der Kfz-Betrieb Vergölst GmbH.

Handwerkskammer  
Braunschweig-Lüneburg-Stade  
Friedenstraße 6  
21335 Lüneburg

info@hwk-bls.de  
www.hwk-bls.de

Ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Der Begründung und den Festsetzungen ist kein genaues Nutzungskonzept zu entnehmen, welches den Nutzungszweck des Gebietes zum Beispiel mit Steuerungsmöglichkeiten nach § 6a Abs. 4 BauNVO eindeutig vorgibt (S. 5, S. 8). Eine Entwicklung hin zum allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO oder Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ist demnach nicht auszuschließen. In der Begründung wird nicht erwähnt, welche sozialen oder kulturellen Einrichtungen geplant sind. Sollte sich nicht tatsächlich ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO entwickeln, könnte die Abweichung vom Planziel gravierende Auswirkungen auf das Immissionsschutzrecht mit sich bringen. Dann würden nicht mehr die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete mit 63 dB(A) tags, sondern der faktischen Nutzung entsprechend für Wohngebiete mit 55 dB(A) oder Mischgebiete (MI) mit 60 dB(A) tags greifen. Das Schallgutachten wäre somit nicht mehr stimmig. Die Grundflächenzahl (GRZ) bewegt sich zwischen 0,6 und 0,8. Eine GRZ von 0,6 entspricht nach § 17 BauNVO der Obergrenze eines Mischgebietes.

Präsident:  
Detlef Bade

Hauptgeschäftsführer:  
Eckhard Sudmeyer

Sparkasse Lüneburg  
IBAN DE85 2405 0110 0000 0495 93  
BIC NOLADE21LBG

Volksbank Braunschweig Wolfsburg  
IBAN DE19 2699 1066 6038 6540 00  
BIC GENODEF1WOB

Wir empfehlen, das Nutzungskonzept gemäß den Zielen eines Urbanen Gebietes (MU) nach § 6a BauNVO zu präzisieren. Sollten andere Ziele bei der Bebauung und Nutzung des Gebietes Vorrang haben, wäre die dafür vorgesehene Art der baulichen Nutzung zu wählen.

Etwas verwundert zeigen wir uns über Nr. 6.1 der textlichen Festsetzungen im Entwurf, nach der die Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte der entsprechenden Gesetze und Regelwerke für Mischgebiete einzuhalten wären. Die uns bekannten Regelwerke für Verkehrs- oder Gewerbeimmissionen beinhalten keine Grenzwerte i.e.S., sondern Orientierungs- oder Richtwerte für Baugebietstypen. Aus unserer Sicht wäre die Festsetzung zudem entbehrlich, weil die jeweils geltenden Richt- oder Orientierungswerte den Arten der baulichen Nutzung zwingend zugeordnet sind. Darüber hinaus gelten für Urbane Gebiete (MU) nicht die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete, sondern für Urbane Gebiete mit 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Zur Erörterung unserer Anregungen stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Dr. Lange · Dr. Spils ad Wilken + Partner mbB  
Harburger Straße 17 · 21680 Stade

Stadt Bremervörde  
Die Ostestadt  
Rathausmarkt 1  
27432 Bremervörde

Vorab per Telefax: 04761/987176

STADT BREMERVÖRDE		
Eing. 06. Aug. 2020		
Dez. II	Ant. 5	Anl.

#### Stade

Jörgen Cordt  
Rechtsanwalt, Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht  
info@abc-stade.de

Mark Volmer  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für  
Agrar-, Bau- und Architektenrecht,  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Q Qualität durch Fortbildung  
mail@ra-volmer-stade.de

Katrin Dirsus  
angestellte Rechtsanwältin

Harburger Str. 17  
21680 Stade  
Telefon 04141 - 5345 - 0  
Telefax: 04141 - 5345-10

info.stade@societates.de

#### Celle

Dr. Hans-Peter Lange  
Rechtsanwalt, Steuerberater,  
Fachanwalt für Handels-  
und Gesellschaftsrecht,  
Fachanwalt für Agrarrecht,  
vereidigter Buchprüfer

Andreas Kohlrautz  
Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Erbrecht

Guido-Marc Gerschau  
Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Manuela Bergmann-Heins  
Rechtsanwältin und Notarin  
(Amtsitz Celle)

Ohagenstraße 1 b  
29221 Celle

Telefon 05141 - 88816 - 80

info.celle@societates.de

#### Uelzen

Dr. Hermann Spils ad Wilken  
Wirtschaftsprüfer,  
Steuerberater

Hauenriede 19  
29525 Uelzen

Telefon 0581 - 9033 - 0

info.uelzen@societates.de

#### Stendal

Gert Severin  
Steuerberater

Nordwall 11  
39576 Stendal

Telefon 03931 - 6960 - 0

info.stendal@societates.de

#### AG Hannover PR 201146

USt-ID DE323830325

Sitz Celle

www.societates.de

#### Bankverbindungen

Kontoinhaber: Jörgen Cordt

Geschäftskonto  
Donner & Reuschel AG  
DE61 2003 0300 0067 2220 08

Deutsche Bank  
DE44 2007 0024 0193 6210 00

Fremdgeldkonto  
Donner & Reuschel AG  
DE39 2003 0300 0067 2220 16

## 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Alte Straße/Dammstraße“

Sachbearbeiter:  
RA. J. Cordt

Unser Zeichen:  
136/20 CO09 sd  
D2109-20

Datum:  
05.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorgenannter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns  
mit der Bitte um Beratung und Vertretung beauftragt hat. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Eine **Kopie der auf uns lautenden Originalvollmacht (2112-20)** (Anl. 1) haben wir diesem Schreiben beigelegt.

1. Unser Mandant ist Eigentümer des Flurstücks 100/8 der Gemarkung Bremervörde, Flur 27. Unser Mandant verhandelt derzeit mit den Eigentümern der Flurstücke 91/3, 92, 94/10 und 94/13 der Gemarkung Bremervörde, Flur 27. Im Falle eines Eigentumserwerbs werden sich damit Flächen von nahezu 50 % des Plangebietes im Eigentum unseres Mandanten befinden. Aus den vorstehenden Gründen bittet unser Mandant um ein persönliches Gespräch, um dessen Investitionsabsichten wohl-

wollend zu erörtern.

2. Die derzeitige Planung berücksichtigt nach unserem Verständnis nicht ausreichend den als Verbrauchermarkt genehmigten Bestand unseres Mandanten. Auf Seite 8 des Entwurfs der Begründung des Bebauungsplans heißt es wörtlich:

„Durch die vorliegende Planung soll kein spezielles Vorhaben ermöglicht werden, so dass im Wesentlichen die vorhandene gewachsene Struktur gesichert und in diesem Sinne weiterentwickelt werden soll.“

Auch das in Bezug genommene Einzelhandelskonzept Bremervörde 05/2013, dort Seite 51, erfordert gewisse Erweiterungsmöglichkeiten für die bestandsgeschützten Betriebe.

Zu den bestandsgeschützten Betrieben gehört auch der gegenwärtig nicht betriebene Verbrauchermarkt, der bereits im Eigentum unseres Mandanten steht.

Wir regen an, dass im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO vorgesehen wird, dass Erweiterung, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestandsgeschützter Anlagen allgemein zulässig sind oder aber zumindest ausnahmsweise zugelassen werden können.

3. Die Verfestigung von Wohnbebauung entlang der Neuen Straße ist im Hinblick auf die schallschutztechnischen Feststellungen und der teilweise deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte abzulehnen. Der Eckbereich Neue Straße / Dammstraße / Grüner Weg ist insoweit in tatsächlicher Hinsicht als besonders belastet anzusehen. Insoweit ist eine Entwicklung der oben benannten Grundstücke / Flurstücke als Einzelhandelsstandort besser geeignet, die emissions-/verkehrsbelasteten Grundstücke auszunutzen.

Die erforderlichen bautechnischen Anforderungen verteuern eventuellen Wohnungsbau erheblich. Wirtschaftliche Wohnraumieten werden an diesem Standort nicht zu erzielen sein. Am 04.08.2020 sind auf dem Portal immonet.de in Bremervörde 9 Wohnungen recherchiert worden. Bei 6 der Wohnungen lagen die recherchierten Mieten unter 6,00 € / qm, bei einer Wohnung unter 7,00 € / qm, bei einer Wohnung bei 8,00 € / qm und bei einer Wohnung 8,15 € / qm.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass etwaige Emissionen durch einen Verbrauchermarkt am bestandsgeschützten Standort nicht berücksichtigt sind.

Wir regen an, dass im Bebauungsplan im Bereich der unter Ziffer 1 benannten Grundstücke/Flurstücke auch großflächiger Einzelhandel zugelassen wird und deshalb dort ein Kern- oder Sondergebiet festgesetzt wird.

Auch wenn dieser Bereich nach dem Einzelhandelskonzept nicht zu eigentlichen Versorgungsbereich zählt, ist dort eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels verträglich. Nach den Feststellungen des Einzelhandelskonzepts aufgrund von Kundenerhebungen erfolgt ein Kauf im Bereich der Neuen Straße durch lokale Kunden.

4. Im Weiteren bestehen folgende Einwendungen / Anregungen:

- a) Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Die ortsübliche Bekanntmachung hat in der Bremervörder Zeitung zu erfolgen. Die rechtzeitige ortsübliche Bekanntmachung ist hier nicht bekannt und wird daher höchstvorsorglich ausdrücklich gerügt.
- b) Wegen der Bezugnahme auf das Einzelhandelskonzept hätte dies ebenfalls zum Gegenstand der öffentlichen Auslegung gemacht werden müssen.
- c) Die Formulierung in den Hinweisen, dass das Einzelhandelskonzept zu beachten ist, wird gerügt. Das Einzelhandelskonzept entfaltet gegenüber dem Planbetroffenen keine unmittelbaren Rechtswirkungen, sondern kann nur den Plangeber binden.
- d) Eine straßenbegleitende Bebauung mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen entspricht nicht der Bebauung in der näheren Umgebung. Die festgesetzte Bebauung würde sich als Fremdkörper darstellen.
- e) Die Regelungen zur abweichenden Bauweise a1 führen nicht zu einer weitgehend geschlossenen ortstypischen Bauweise, weil z.B. ein Grundstück an der rechten und das anschließende Grundstück an der linken Grundstücksgrenze bebaut wird.
- f) Die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) finden in der näheren Umgebung tatsächlich keine überwiegende Entsprechung. Eine rote Dacheindeckung dominiert nicht. Auf den üblich zugängigen Luftbildern hat es den Eindruck, dass eine schwarze Dacheindeckung überwiegt. Die Vorgabe der Dacheindeckung verhindert moderne Architektur oder z.B. für ein urbanes Mikroklima wünschenswerte

Dachbegrünungen. Vorstehendes gilt entsprechend zu den Vorgaben bezüglich der Fassadengestaltung.

Wir regen an, auf Gestaltungsvorschriften zu verzichten.

Unser Mandant wird kurzfristig mit Ihnen Kontakt aufnehmen, um seine Investitionsabsichten persönlich zu erörtern.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwältin

(in Vertretung für den urlaubsabwesenden Herrn Rechtsanwalt Cordt)

**Anlage**

1. Kopie der auf uns lautenden Originalvollmacht (2112-20)

STADT BREMERVÖRDE		
Eing. 06. Aug. 2020		
Dez. 1	Amt 5	Anl.

Stadt Bremervörde  
Rathausmarkt 1  
27432 Bremervörde

6. August 2020

FAX: 04761-987-176

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 9.6.2020 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Straße/ Dammstraße“ 5te Änderung möchten wir folgende Anregungen/ Einwände vorbringen:

## 1. IMMISSIONEN

- 1.1. Mit unseren überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden Dammstr. 1, 3, 5 liegen wir im betroffenen Bereich. Alle Schlafräume der Wohneinheiten sind straßenabgewandt und sind ganz besonders betroffen von neuen Bau-, Nutzungs- Maßnahmen in diesem Bereich.
- 1.2. Uns ist bekannt, dass der Schallpegel in diesem Bereich ganz wesentlich durch die Schallemissionen verursacht durch den Straßenverkehr (Neue Straße, Dammstraße) beeinflusst wird. Das zeigt auch das zusammen mit dem Bebauungsplan ausgelegte Lärmschutzgutachten das ausweist, dass die Tag-, Nachtwerte DIN / BimSchV deutlich überschritten werden.
  - 1.2.1. Bitte sicherstellen, dass das Schallschutzgutachten für Änderungen / Neubauten im Bereich des Bebauungsplanes jeweils aktualisiert wird, um sicherzustellen dass die Vorgaben heutige Werte Schallemissionen nicht überschritten werden
  - 1.2.2. Für eine etwaige zukünftige Flächennutzung im Bebauungsplan für Nutzer mit „Lieferverkehr“ (z.B. Supermarkt) erbitten wir die Festlegung von Zeiten, die dies eindeutig regeln.
- 1.3. Gem. Bebauungsplan Pkt. 10.1 sind für das zukünftig URBANE GEBIET die „Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte der Geräuschemissionen eines Mischgebiets einzuhalten.
  - 1.3.1. Hier fehlt uns die Konkretisierung: Aktuelle Werte Mischgebiet Stand heute bitte mit in das Dokument Bebauungsplan aufnehmen

## 2. Bauweise mit Grenzabstand

- 2.1. Im Bebauungsplan ist nicht eingegangen auf den einzuhaltenden Abstand bei Grenzbebauung. Bei einer GUZ von 0,6 dürfte es nicht so schwierig sein auf vorhandene „Schutzbedürftige Räume (Schlafräume/ Kinderzimmer in unseren Gebäuden Dammstr. 1,3,5)“ Rücksicht zu nehmen für neue Gebäude an der Grenze zwischen MU2 und MU3.
- 2.2. Wir gehen davon aus, dass hier ein Wert von mindestens 0,5 H, besser 1,0 H gegeben ist. Erbitten Ihre Rückäußerung

Mit freundlichen Grüßen