

Stadt Bremervörde - Landkreis Rotenburg (Wümme)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 63d

**"Innenstadt IV"**

mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

## Begründung



**Stadt Bremervörde**  
Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Rathausmarkt 1, 27432 Bremervörde  
Tel. 04761 / 987-0, Fax 04761 / 987-174  
[www.bremervoerde.de](http://www.bremervoerde.de)

Stand: Entwurf 18.11.2021

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040/38037567-0  
[mail@ck-stadtplanung.de](mailto:mail@ck-stadtplanung.de)  
[www.ck-stadtplanung.de](http://www.ck-stadtplanung.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Grundlagen der Planung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung .....	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren.....	3
<b>2 Bestandssituation.....</b>	<b>5</b>
2.1 Nutzungen und Bebauung, Erschließung.....	5
2.2 Natur und Landschaft .....	6
<b>3 Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>9</b>
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	9
3.2 Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“.....	10
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	10
3.4 Bestehendes Planungsrecht.....	10
<b>4 Inhalte der Planung.....</b>	<b>13</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.3 Bauweise.....	15
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	16
4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	16
4.6 Erschließung, Verkehrsflächen, ruhender Verkehr.....	17
4.7 Befristete Zulässigkeit von Nutzungen.....	19
4.8 Artenschutz .....	19
4.9 Immissionsschutz .....	19
4.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO .....	20
4.11 Ver- und Entsorgung.....	22
4.12 Maßnahmen zur Verwirklichung .....	23
4.13 Flächenangaben.....	23

## Anlagen

- Nachführung der Schallimmissionsuntersuchung zur Planung einer Parkplatzanlage im Bebauungsplangebiet Nr. 63d „Innenstadt IV“ in der Stadt Bremervörde, TÜV Nord, Hamburg, Stand: 14.09.2021

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 753), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

## 1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südwestlich unweit der Stadtmitte Bremervördes und ist bereits bebaut.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung nördlich der Alten Straße,
- im Westen durch die Bebauung westlich der Ernst-Bode-Straße,
- im Süden durch die Bebauung südlich der Hagenahstraße und
- im Osten durch die Bebauung östlich der Bahnhofstraße.

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Bremervörde, Flur 31, die Flurstücke 79, 78, 76, 77, 75, 70, 68, 74, 73, 72, 71, 69, 67, 65, 52, 50, 53, 55/2, 54, 56/1, 49/2, 49/3, 55/1, 56/2, 48, 47/1, 47/2, 46/1, 46/2, 45, 44/2, 44/1, 43/1, 43/2, 42, 63, 64, 41, 61 und 58

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,35 ha, die genaue Lage ist der Planzeichnung bzw. dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt zu entnehmen.

## **1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung**

### Planungsanlass

Das Plangebiet des Bebauungsplans südlich der Alten Straße, wurde Anfang 2008 in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Somit liegt das Plangebiet im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“. Im Rahmen der Festlegung des Sanierungsgebietes wurde Ziele und Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes festgelegt, die nun umgesetzt werden sollen.

Ein Ziel der Sanierung ist es, den Blockinnenbereich Alte Straße/Bahnhofstraße/Hagenahstraße/Ernst-Bode-Straße neu zu ordnen und hier eine öffentliche Parkplatzanlage herzustellen, um dem hohen Stellplatzbedarf in der Kernstadt Bremervördes nachzukommen. Die Parkplatzanlage soll jeweils Zu- und Abfahrten von der Bahnhofstraße und von der Ernst-Bode-Straße erhalten sowie eine Fußwegeverbindung zur Alten Straße.

Zudem erreicht die Stadt Bremervörde immer mehr Anfragen zur Umsetzung von Einzelbaumaßnahmen im Bereich des Plangebietes, deren städtebauliche Einfügung planungsrechtlich entsprechend gesteuert werden soll. Eine städtebauliche Neuordnung, insbesondere der rückwärtigen Grundstücksbereiche an der Alten Straße, wurde auch im Rahmen der Sanierungsmaßnahme vorgeschlagen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am 11.06.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 63 d „Innenstadt VI“ gefasst.

### Erfordernis der Planaufstellung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Parkplatzanlage sowie zur Steuerung weiterer Bauvorhaben ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 d „Innenstadt IV“ erforderlich.

Auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse bei den für die Parkplatzfläche notwendigen Flächen, sind vertragliche Regelungen zur Nutzung der Flächen Eigentümer zu treffen.

Die Genehmigung von Einzelbaumaßnahmen nach § 34 BauGB wird kritisch gesehen, da die Gefahr besteht, dass die Bebauung in einer der städtebaulichen Situation nicht angemessenen Art und Weise erfolgt, insbesondere im Bereich der Alten Straße ist die Anpassung von Bauvorhaben an die städtebauliche Struktur zur Erhaltung des Stadtbilds essentiell.

Der Bebauungsplan Nr. 63 d überplant Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 10 „Stadtkern West“, Nr. 26 „Ritterstraße/Huddelberg“, Nr. 34 „Zwischen Bundesbahn und Hagenahstraße“ und Nr. 31 „Alte Straße/Dammstraße“ in der jeweils geltenden Fassung. Um die Neuordnung des Blockinnenbereiches zu ermöglichen ist die Überplanung und Aufhebung des bestehenden Planrechts notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 d erfolgte bereits im Jahr 1999. Gegen den Bebauungsplan wurde jedoch Normenkontrollverfahren eingeleitet, die am 05.12.2001 und 12.12.2001 vom Niedersächsischen Obergericht entschieden wurden. Der Bebauungsplan Nr. 63 d wurde für nicht wirksam erklärt und der Stadt damit die Möglichkeit gegeben, den Bebauungsplan nachzubessern. Im Jahr 2005 stellte die Stadt Bremervörde den Bebauungsplan Nr. 63 d im ergänzenden Verfahren erneut auf, der Plan wurde jedoch im Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt.

Die Stadt Bremervörde hat sich jetzt dazu entschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans noch einmal zu überarbeiten, zu ergänzen und den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

### Ziele der Planung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Sicherung der ortstypischen Bebauungsstruktur an den Blockrändern sowie die Neuordnung des Blockinnenbereichs im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung. Die ursprüngliche gärtnerische Nutzung wird mehr und mehr durch andere Nutzungen wie rückwärtige Erschließungen, Parken und neue Gebäude verdrängt, diese Entwicklung soll entsprechend planungsrechtlich gesteuert werden.

Die für das Plangebiet charakteristische gemischte Struktur mit Wohnen und Gewerbe soll erhalten werden, und insbesondere entlang der Alten Straße der Hauptgeschäftsbereich gestärkt werden.

Für den Blockinnenbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes geschaffen werden. Zudem soll den Erdgeschossnutzungen entlang der Alten Straße die rückwärtige Erschließung ihrer Geschäfte ermöglicht werden.

Die Neuordnung des Blockinnenbereichs basiert auf den Zielen des integrierten Entwicklungskonzepts „Innenstadt Süd“.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen zudem hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude entsprechende Anforderungen festgelegt werden, die sicherstellen, dass der bestehende Siedlungscharakter erhalten bleibt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 d „Innenstadt VI“ in Bremervörde werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Bebauung,
- Bereitstellung von öffentlichen Parkplätzen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs,
- Aktivierung des innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials,
- Erhalt von stadtbildprägenden Bebauungsstrukturen.

#### **1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren**

Die Planung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Daher soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind gemäß § 13a BauGB:

- a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> oder zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> und aufgrund einer überschlägigen Prüfung wird die Einschätzung erlangt, 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 UVPG oder Landesrecht unterliegen.
- c.) Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

**Zu a.) Zulässige Grundfläche**

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 23.551 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl ist mit 1,0, 0,8 und 0,6 festgelegt. Daraus ergibt sich folgende maßgebende Grundstücksfläche:

Geltungsbereich	23.551 m <sup>2</sup>
Überbaubare Grundstücksfläche inkl. Überschreitung für Nebenanlagen	12.213 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Zulässige Grundfläche:	12.213 m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

**Zu b.) UVP-Pflicht**

Durch die Festsetzung eines Kerngebiet, eines Urbanen Gebietes sowie öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Planung erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt. Daher ist gemäß UVP-Gesetz eine UVP-Vorprüfung nicht notwendig.

**Zu c.) Beeinträchtigung von Schutzgütern, Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 BImSchG**

Mit dem Bebauungsplan sind keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete sind nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung sind nicht auszugleichen, da sie als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Weiterhin gelten sich 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 in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Diesbezüglich lässt sich im vorliegenden Fall ein grundsätzliches Untersuchungserfordernis für die Belange des Menschen und seiner Gesundheit (Altlasten, Bodenverunreinigungen, Grundwasserkontaminationen) erkennen.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

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

## 2 Bestandssituation

### 2.1 Nutzungen und Bebauung, Erschließung

Das Bebauungsplangebiet liegt in bzw. am Rand der Innenstadt Bremervördes, südwestlich angrenzend an die Fußgängerzone "Brunnenstraße".

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Flächen sind bereits baulich genutzt. Die Bebauung erstreckt sich in unterschiedlicher Tiefe entlang der das Baugebiet umgebenden öffentlichen Verkehrsstraßen.

Entlang der Alten Straßen sind kerngebietstypische Nutzungen mit Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss vorhanden. Im restlichen Plangebiet ist die vorhandene Nutzung als mischgebietstypisch einzuordnen.

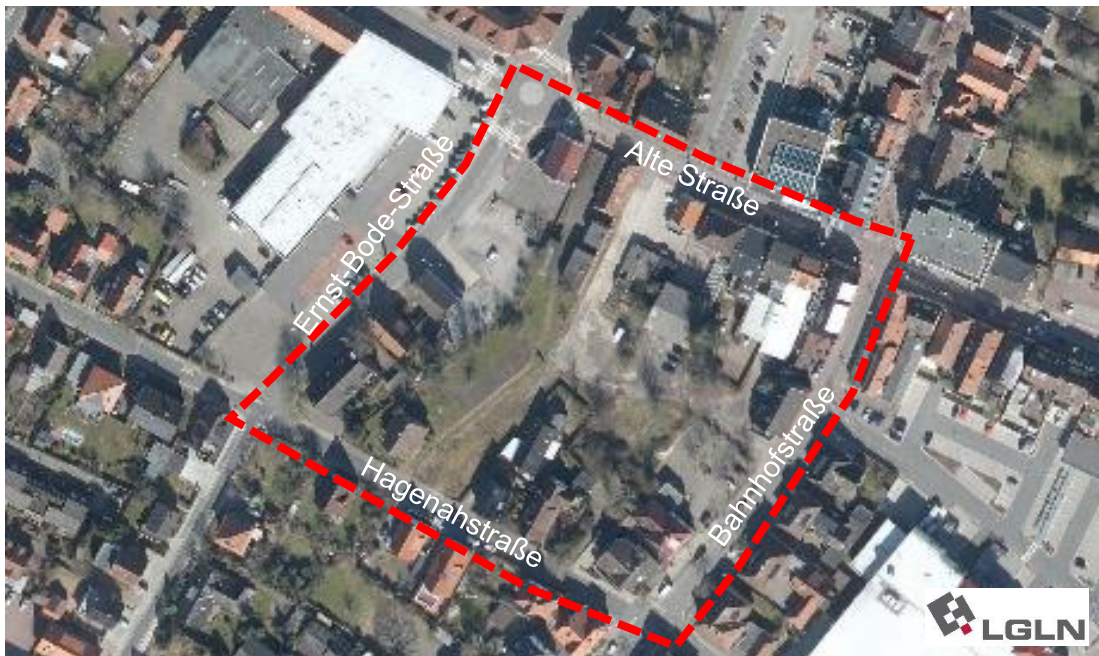


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: LGLN

Die Bebauungsstruktur ist durch ein- bis dreigeschossige Bebauungsstrukturen geprägt. An der Alten Straßen prägen giebelständige Gebäude in geschlossener Bauweise, mit Ausnahme von Traufgassen, das Stadtbild. In den von der Alten Straßen abgewandten Plangebietsteilen sind Gebäude in offener Bauweise mit maximal zwei Geschossen vorhanden.

Der Blockinnenbereich ist durch gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Brachflächen und Stellplatzflächen geprägt.

Die Umgebung des Plangebietes nördlich und östlich der Alten Straße setzen sich die Kerngebietsnutzungen fort. In nördlicher Verlängerung der Bahnhofstraße befindet sich die Brunnenstraße, die als Fußgängerzone ausgebaut ist. Östlich, südlich und westlich des Plangebietes setzen sich mischgebietstypische Nutzungen fort, wobei in den letzten Jahren eine stärkere Entwicklung der Wohnnutzung zu verzeichnen ist.

Das Gebäude Alte Straße 69 wurde jüngst zurück gebaut, das Gebäude an der Ernst-Bode-Straße 3/5 ist auf Grund eines Brandes abgängig.

## Erschließung

Die vorhandenen Gebäude sind derzeit direkt über die jeweils angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen erschlossen.

Der Bahnhof befindet sich lediglich etwa 250 m südöstlich des Plangebietes, so dass der Bereich fußläufig gut an den ÖPNV angebunden ist.

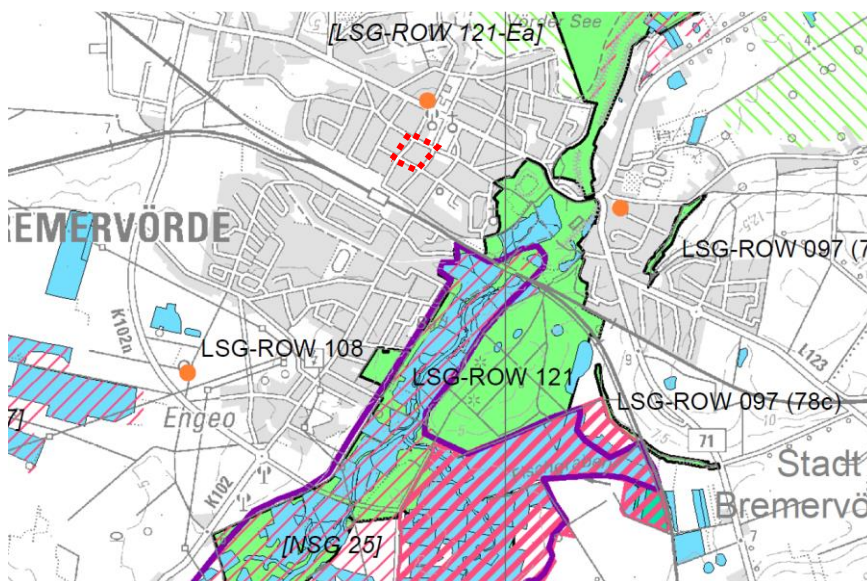
Das Parken erfolgt derzeit auf privaten Grundstücksflächen, teilweise in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Es handelt sich also um eine bereits erschlossene, besonders gut integrierte, zentrumsnahe Fläche.

## 2.2 Natur und Landschaft

### Planungsvorgaben

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2015 stellt für den Bereich des Plangebietes Siedlungsfläche ohne Zielzuordnung dar. Östlich wird ein Gebiet mit dem Ziel „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Biotope“ dargestellt.



**Abb. 2: Ausschnitt aus der Karte 6 (Schutzgebiete) des LRP 2015 mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: Landkreis Rotenburg (Wümme)**

Dieses Gebiet stellt das nächstgelegene Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet LSG-ROW 121, HSG 25 Oste mit ihren Nebenbächen) dar. Auswirkungen auf diesen Bereich sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist vollständig von Siedlungsflächen umgeben. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist daher nicht zu erwarten.

### Boden

Dem Plangebiet wird gemäß Niedersächsischen Bodeninformationssystem der Bodentyp Pseudogley-Podsol zugeordnet.

Durch die bereits vorhandenen baulichen Nutzungen und bestehenden Flächenversiegelungen ist eine Vorbelastung des Bodens, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser beeinträchtigt werden, vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Versiegelung ist der Planbereich insgesamt hinsichtlich des Funktionselementes Boden jedoch von geringer Bedeutung.

Konkrete Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

### Wasser

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist das Plangebiet als grundwasserferner Standort (Geest) zu bezeichnen. Die Böden sind gut durchlüftet und haben nur ein geringes Speichervermögen für pflanzenverfügbares Wasser. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist in den unversiegelten und unbebauten Bereichen hoch, d.h. der größte Teil der Niederschläge kann im Boden versickern und trägt somit zur Grundwasseranreicherung bei. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet wird aufgrund des Bodenaufbaus als hoch beurteilt, d.h. Bodenverunreinigungen können infolge der geologischen Verhältnisse besonders schnell zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen. Die Grundwasserneubildungsrate ist im langjährigen Mittel mit 150-200 mm/a gering. Durch die bereits durchgeführten Flächenversiegelungen ergeben sich ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss sowie eine verringerte Grundwasserneubildung.

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet; es sind zudem keine Oberflächengewässer betroffen.

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.

### Luft und Klima

Das Plangebiet gehört dem Klimabezirk „Niedersächsisches Flachland“ an und 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. Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 600 bis 700 mm pro Jahr. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 16,5° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.

Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen besteht eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen.

Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet insgesamt aufgrund der vorhandenen Nutzungen nur eine geringe Bedeutung.

### Orts- und Landschaftsbild

Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die Bebauung entlang der Alten Straße prägt das typische Bremervörder Ortsbild mit zwei- bis dreigeschossigen, giebelständigen Bebauungsstrukturen. Dieser Bereich ist entsprechend von hoher Bedeutung für das Ortsbild und als empfindlich gegenüber der Planung zu werten. Alle weiteren Bereiche des Plangebietes sind auf Grund ihrer Lage und städtebaulichen Durchmischung als wenig empfindlich gegenüber der Planung einzuschätzen.

### Arten und Lebensgemeinschaften

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Die potentielle natürliche Vegetation (PNV) des Plangebietes wird als Stieleichen-Buchenwald-Gebiet der geringen Quarzsandböden beschrieben. Die heute im Plangebiet anzutreffende Vegetation hat sich in Anpassung an die mit der Siedlungsentwicklung und Landnutzung einhergehenden anthropogenen Nutzungsansprüche sowie die größtenteils grundlegend veränderten Standortbedingungen herausgebildet und stellt sich gegenüber der PNV wesentlich verändert

dar. Bei den anthropogenen Ersatzgesellschaften im Untersuchungsbereich handelt es sich ausschließlich um siedlungsgeprägte Grünstrukturen.

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

#### Altlasten, Kampfmittel

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Untere Bodenschutzbehörde, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel wie z.B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

#### Kultur- und Sachgüter

Aufgrund von Hinweisen in historischem Kartenmaterial werden im Bereich des Bebauungsplanes archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG).

Nach § 13 NDSchG bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, wer an einer Stelle Erdarbeiten vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die Genehmigungsfähigkeit wird bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben zusammen mit der Baugenehmigung beurteilt. Bei baugenehmigungsfreien und sonstigen Baumaßnahmen ist die Genehmigung direkt bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisarchäologie) zu beantragen. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

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

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2020.

Das geltende RROP für den Landkreis Rotenburg (Wümme) weist Bremervörde als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus aus.

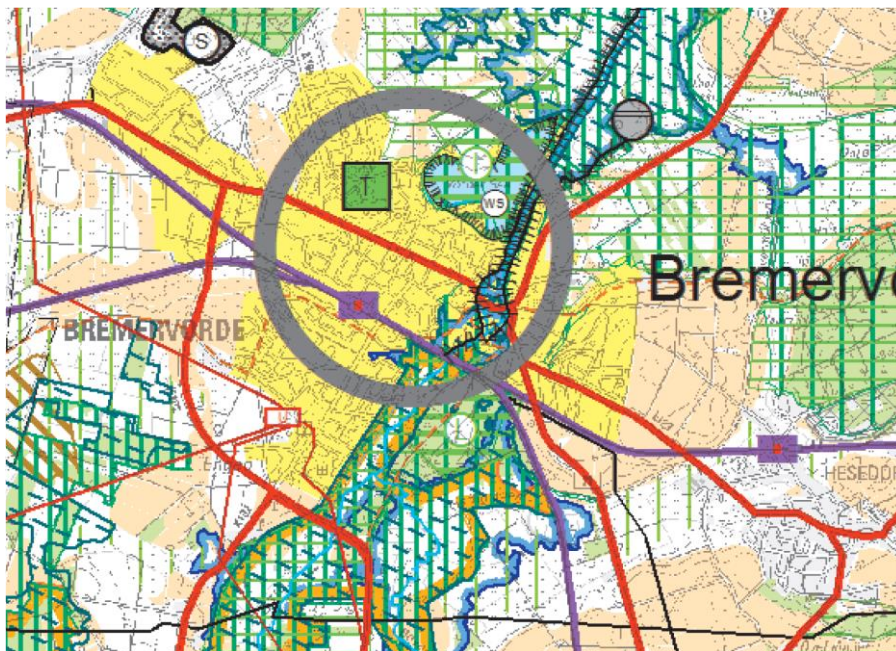


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Das Plangebiet befindet sich unweit der Stadtmitte Bremervördes und somit innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets bzw. des bauleitplanerisch gesicherten Ordnungsraumes.

Gem. Kap. 2.1 (01/02) RROP ist die Siedlungsentwicklung auf Grundlage des sog. zentralörtlichen Systems zu vollziehen, d.h. sie soll sich im Landkreis Rotenburg vorrangig in den Mittel- oder Grundzentren vollziehen, wobei den Einzugsbereichen der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV eine besondere Bedeutung beigemessen wird.

Bremervörde hat einen eigenen Bahnhof mit Park-and-Ride-Anlage an der Bahnstrecke Bremerhaven-Buxtehude.

Um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, ist der Innenentwicklung gem. Kap. 2.1 (03) RROP insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich der Vorrang zu geben. Dabei sind „flächensparende“ Bauweisen anzustreben.

Die Planung ist als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen könnte.

### 3.2 Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“. Ein Ziel der Sanierung ist es, den Blockinnenbereich neu zu ordnen und eine geordnete Parkplatzanlage anzulegen.

### 3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bremervörde aus dem Jahr 1996 stellt auf der Plangebietsfläche gemischte Bauflächen (M) dar.

Gemischte Bauflächen umschließen zudem das Plangebiet, südwestlich grenzen Wohnbauflächen an.

Die vorliegende Planung ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

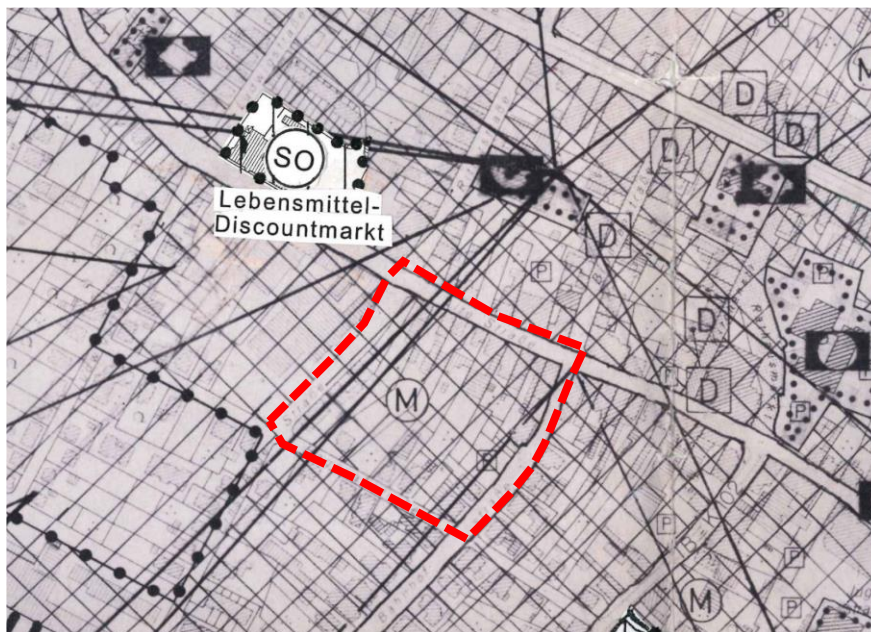


Abb. 4: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Bremervörde, Quelle: Stadt Bremervörde

### 3.4 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 63 d überdeckt Teilbereiche von vier rechtsverbindlichen Bebauungsplänen:

- 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 "Stadtkern West" im Bereich der Grundstücke Alte Straße 73 bis 76,
- Bebauungsplan Nr. 26 "Ritterstraße - Huddelberg" im Bereich der Grundstücke Alte Straße 67 bis 72,
- 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 31 "Alte Straße - Dammstraße" im Bereich der Grundstücke Ernst-Bode-Straße 3 bis 7 und
- Bebauungsplan Nr. 34 für das Gebiet zwischen Bundesbahn und Hagenahstraße im Bereich der Grundstücke Hagenahstraße 8 bis 14 und Bahnhofstraße 10 bis 12.

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 63 d gelegenen Baugrundstücke sind durch diese vier Bebauungspläne bereits rechtsverbindlich überplant.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 63 d werden die Festsetzungen der oben genannten vier Bebauungspläne, die durch den Bebauungsplan Nr. 63 d überdeckt werden, aufgehoben.

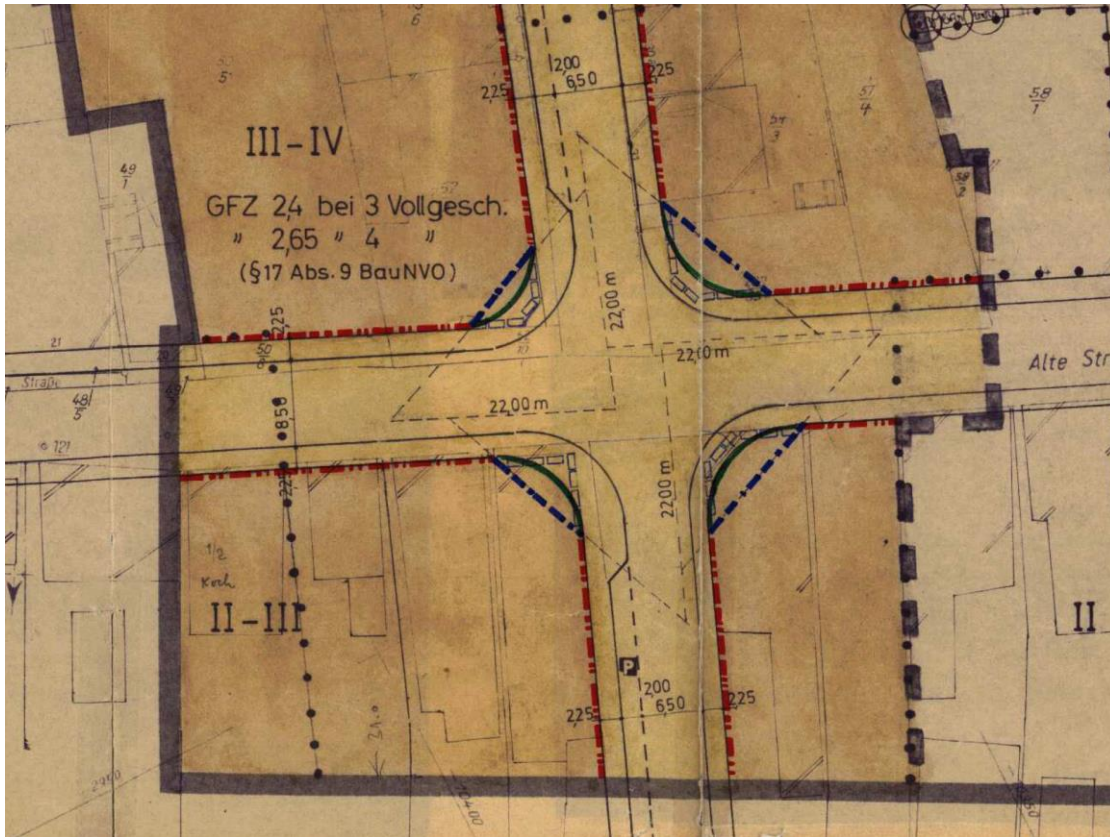


Abb. 5: Ausschnitt aus der 2. Änderung des BP Nr. 10 „Stadtkern West“ (ohne Maßstab), Quelle: Stadt Bremervörde



Abb. 6: Ausschnitt aus dem BP Nr. 26 „Ritterstraße-Huddelberg“ (ohne Maßstab), Quelle: Stadt Bremervörde

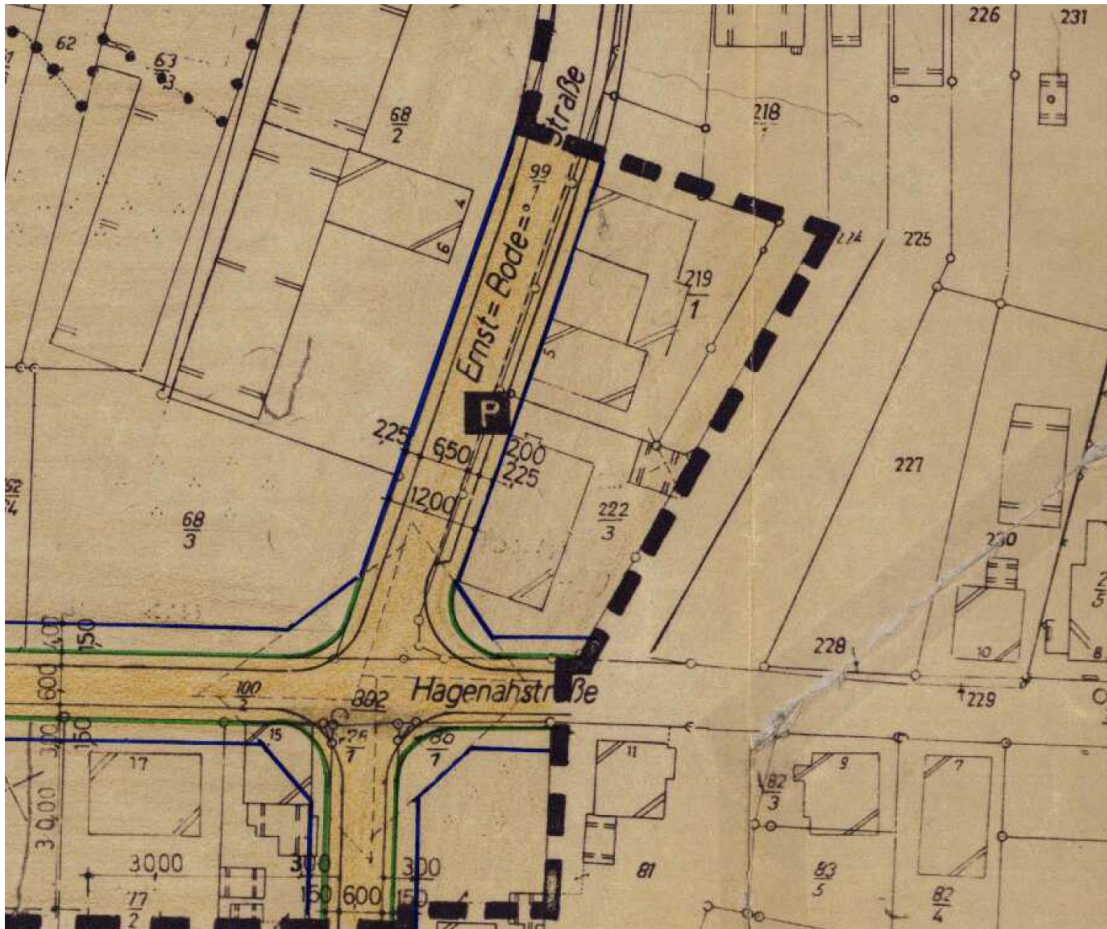


Abb. 7: Ausschnitt aus dem BP 31 "Alte Straße - Dammstraße" (ohne Maßstab), Quelle: Stadt Bremervörde

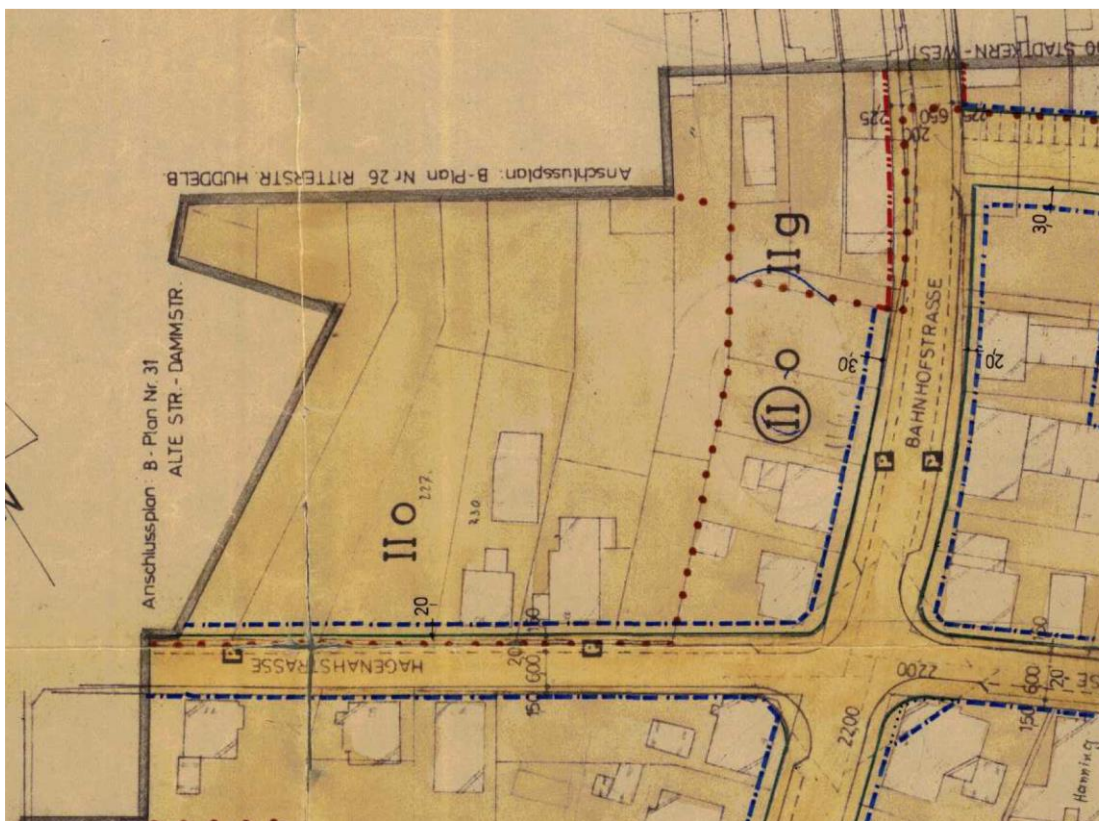


Abb. 8: Ausschnitt aus dem BP 34 (ohne Maßstab), Quelle: Stadt Bremervörde

## 4 Inhalte der Planung

Im Rahmen der laufenden Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Süd“ ist vorgesehen, innerhalb des Plangebietes zwischen Alte Straße/Bahnhofstraße/Hagenahstraße/Ernst-Bode-Straße den Blockinnenbereich neu zu ordnen, dort attraktive Stellplätze zu schaffen und vorhandene Baulücken zu schließen. Entsprechende Zielsetzungen enthält der städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“.

Aufgrund der im Rahmen der vorausgegangenen Normenkontrollverfahren aufgezeigten Problematiken zur Festsetzung von privaten Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, soll jetzt im B-Plan auf die Ausweisung von privaten Stellplatzflächen verzichtet werden. Stattdessen ist eine öffentliche Parkplatzanlage geplant. Dies bietet sich auch deswegen an, weil im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Süd“ zwischenzeitlich einige Grundstücksflächen im Blockinnenbereich durch die Stadt bzw. den Sanierungsträger angekauft werden konnten.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Süd“ wurde bereits eine Vorplanung für die Parkplatzanlage in Auftrag gegeben. Diese geht von - im Höchstfall - 58 einzelnen Parkplätzen aus und ist damit deutlich kleiner als die in den vorangegangenen Verfahren geplanten Parkplatz-/Stellplatzanlagen.

Auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse wird ein Teil der geplanten Parkplatzanlage mit einer befristeten Zulässigkeit der Nutzung als Parkplatz belegt.

Die Erschließung des Parkplatzes im Blockinnenbereich erfolgt und eine Zufahrt von der Ernst-Bode-Straße und der Bahnhofsstraße, zur Alten Straße ist ein Fußweg vorgesehen.

Im Bereich der Blockränder sowie den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll eine Nachverdichtung im angemessenen Maße und angepasst an das Stadtbild ermöglicht werden. Insbesondere die prägende Gebäudeflucht entlang der Alten Straße wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen sollen sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Struktur der Innenstadt bzw. der umgebenden Bebauung und den Entwicklungszielen der Stadt Bremervörde orientieren. Die ortstypische kleinteilige Struktur des Altstadtbereiches soll so weit wie möglich gesichert, die vorhandenen Nutzungen sollen gewahrt und der Bereich an der Alten Straße für gewerbliche Nutzungen attraktiver gestaltet werden. Gerade der Bereich auf der Südseite der Alten Straße ist in seiner wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung hinter der Entwicklung der nördlich angrenzenden Innenstadtbereiche zurückgeblieben. Daher soll der Geschäfts- und Dienstleistungsbereich der Alten Straße aufgewertet und den Grundstückseigentümern und -nutzern Planungssicherheit gegeben werden.

#### Kerngebiet (MK)

Die Art der baulichen Nutzung ist entlang der Alten Straße entsprechend den oben genannten Zielen - wie auch bereits in den Bebauungsplänen Nr. 10 und Nr. 26 - als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen. Hier sollen vielfältige kerngebietstypische Nutzungen untergebracht werden, um die Innenstadt zu fördern und für die Besucher attraktiver zu gestalten.

Das Kerngebiet ist unterteilt in die beiden Bereiche MK1 und MK 2, wobei der Nutzungskatalog der Art der baulichen Nutzung für beide Baugebiet gleich ist. Die Kerngebiete erstrecken sich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Alten Straße in einer Tiefe von ca. 17 m. Innerhalb dieses Bereiches sollen sich im ebenerdigen Bereich die Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe etablieren, so dass sie für die Kunden gut und leicht erreichbar sind. Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig, so dass die Grundstücksflächen für die gewerbliche Nutzung optimal genutzt werden. Allerdings sollen Wohnungen ab dem

1. Obergeschoss allgemein zugelassen werden, um den Innenstadtbereich auch während der Abend- und Nachtstunden mit Leben zu füllen.

Die Stadt Bremervörde hat als Mittelzentrum die Aufgabe, die Bevölkerung der Stadt und auch des nahen und weiteren Umkreises mit Gütern des gehobenen Bedarfs zu versorgen. Dafür ist ein attraktives Einkaufs-, Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum erforderlich, das ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Läden, Restaurationsbetrieben, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, kulturellen und sozialen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten vorhält. Diese Aufgabe kann in den beiden relativ kurzen Fußgängerzonen nicht in ausreichendem Maße erfüllt werden. Daher ist die Einbeziehung von Grundstücken entlang der Neuen Straße und der Alten Straße in die Kerngebietsnutzung erforderlich. Zur Stärkung der Innenstadt soll die gewerbliche Nutzung entlang der Alten Straße gefördert werden. Um zu verhindern, dass die für die Innenstadtentwicklung wertvollen Erdgeschossflächen durch Wohnbebauung einer für die Kundschaft interessanten gewerblichen Nutzung entzogen werden, sollen entlang der öffentlichen Straßen im Erdgeschossbereich nur kerngebietstypische Nutzungen untergebracht werden.

#### Urbanes Gebiet (MU)

Die rückwärtigen Bereiche entlang der Alten Straße sowie die Bestandgebiete an der Ernst-Bode-Straße, der Bahnhofstraße und der Hagenahstraße werden gemäß § 6a BauNVO als Urbane Gebiete festgesetzt. Die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 31 und Nr. 34 treffen für Teilbereiche eine Ausweisung als Mischgebiete. Durch genehmigte Bauvorhaben der letzten Jahre sowie auf Grund des aktuellen Bedarfs an Wohnraum, entspricht die derzeit vorhandene Mischung von Wohnen und Gewerbe in diesen Bereichen, m.u. nicht mehr den Anforderungen an ein Mischgebiet. Daher wird für diese Bereiche auf das Instrument des Urbanen Gebietes zurückgegriffen. Dies entspricht der hier vorhandenen und mit den Jahren gewachsenen Nutzungsstruktur, die entsprechend weiterentwickelt und gefördert werden soll. Da sich die Baugrundstücke am Rande der Kernstadt befinden, ist die Bestandserhaltung und die Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe und kleiner Handelsbetriebe erwünscht, die die Nutzungen des Kerngebietes ergänzen können. Des Weiteren soll hier aber auch das Wohnen gefördert werden, weil für die Besorgungen in der Innenstadt nur sehr kurze Wege zurückzulegen sind und damit die Verkehrsströme reduziert werden können.

Vergnügungsstätten und Tankstellen (im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr.1 BauNVO und des § 7 Abs. 2 Nr. 2 & Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Sie würden dem angestrebten Ziel, das Kerngebiet für die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung attraktiver zu gestalten und im Urbanen Gebiet die Wohnnutzung zu fördern; zuwiderlaufen, weil durch diese Nutzungen das Niveau innerhalb des relativ kleinen Plangebietes erheblich gesenkt werden könnte, so dass die Baugrundstücke für die angestrebten hochwertigen Nutzungen nicht mehr attraktiv sind. Damit würde die durch die Sanierung angestrebte Aufwertung der gesamten Innenstadt nur eingeschränkt verwirklicht werden können. Vergnügungsstätten sind an anderen Stellen im Stadtgebiet zulässig.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß. Durch die gewählten Festsetzungen soll eine städtebauliche Dichte ermöglicht und gesichert werden, die sich aus den stadtbildprägenden Bebauungsstrukturen der näheren Umgebung ableitet und sich der zentralen Lage entsprechend verträglich mit den umliegenden Nutzungen darstellt. Gleichzeitig wird durch die gewählten Festsetzungen ein angemessener und ausreichender Rahmen für wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen geschaffen.

### Grundflächenzahl

In den Kerngebieten, die die Bebauung entlang der Straßenfronten regelt, wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. In Verbindung mit einer entlang der Straßenfläche ausgewiesenen Baulinie soll hier erreicht werden, dass in Fortführung der - auch in den angrenzenden Gebieten - bereits vorhandenen Bebauung ein geschlossenes städtebauliches Bild entsteht und die Grundstücksflächen in dieser Lage intensiv genutzt werden können.

Gegenüber den bisher in den Bebauungsplänen Nr. 31 und Nr. 34 festgesetzten Ausnutzungsziffern sollen die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Urbanen Gebiet durch den Bebauungsplan Nr. 63 d verbessert werden. In den Bebauungsplänen Nr. 31 und Nr. 34 ist eine zulässige Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, einer offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 bei einer eingeschossigen bzw. von 0,8 bei einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. In Anbetracht der Lage des Gebietes am Rande der Innenstadt soll hier eine relativ verdichtete Bebauung entstehen können, die insbesondere im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung der Baugrundstücke erforderlich werden kann. Daher ist die nach der Baunutzungsverordnung maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

### Anzahl der Vollgeschosse

Für die Kerngebiete wird entsprechend der Lage der Baugrundstücke in der Innenstadt und in Anlehnung an die nördlich angrenzende Bebauung eine Bebauung mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen ausgewiesen, die eine relativ hohe Ausnutzung der wertvollen Grundstücksflächen ermöglicht und der in Teilbereichen bereits vorhandenen Bebauung entspricht. Durch die Festsetzung erfolgt eine Angleichung an die hohe Bebauung mit drei und vier Vollgeschossen auf der gegenüber liegenden Straßenseite an der Brunnenstraße. So entsteht eine städtebaulich dominante Torsituation für den Eingangsbereich der Fußgängerzone.

In den Urbanen Gebieten MU 2 an der Ernst-Bode-Straße und im rückwärtigen Bereich der Kerngebietsflächen wird ebenfalls eine Geschossigkeit mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den angrenzenden und vorhandenen Bebauungsstrukturen und soll eine gute Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen.

Im Urbanen Gebiet MU 1 weist die vorhandene Bebauung zu einem großen Teil bereits zwei Vollgeschosse auf. In Anbetracht einer weiteren beabsichtigten Verdichtung wird für das Gebiet eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht auch der durch die Bebauungspläne Nr. 31 und Nr. 34 bereits zugelassenen Nutzung.

## **4.3 Bauweise**

Für die Bebauungsstrukturen im Kerngebiet MK 1 an der Alten Straße wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt. Gebäude müssen ohne seitlichen Grenzabstand oder mit einer oder zwei „Traufgassen“ errichtet werden. „Traufgassen“ sind Freiflächen zwischen den seitlichen Außenwänden von Gebäuden, die zur Ableitung des von den Dachflächen abfließenden Regenwassers dienen. „Traufgassen“ dürfen eine Breite von insgesamt 1,50 m zwischen den benachbarten Gebäuden nicht überschreiten. Zur Bildung von „Traufgassen“ dürfen die Gebäude den gemäß den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erforderlichen seitlichen Grenzabstand unterschreiten, wobei Wandöffnungen in den betroffenen Außenwänden ausgeschlossen sind. In Verbindung mit der Festgesetzten Baulinie entspricht diese Festsetzung dem städtebaulichen Ziel, eine geschlossene Gebäudefront entlang der Alten Straße herzustellen und trotzdem die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Im Baugebiet MU 2 wird eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt, in der Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine

Abweichung erfordert. Im Übergang zur Alten Straße ist an dieser Stelle im Plangebiet städtebaulich eine geschlossene Häuserfront zur Ernst-Bode-Straße sinnvoll. Auf Grund der angrenzenden Gebäudestrukturen kann eine geschlossene Bauweise aber derzeit nicht realisiert werden, so dass eine Ausnahmeregelung in die Festsetzung mit aufgenommen wird.

Im MK 1 wird eine abweichende Bauweise (a3) festgesetzt, in der sind Gebäude grundsätzlich in der abweichenden Bauweise a1 zu errichten. Ausnahmsweise dürfen Gebäude in offener Bauweise errichtet werden, wenn auf seitlich angrenzenden Grundstücken ebenfalls Gebäude in offener Bauweise errichtet worden sind. Analog zur abweichenden Bauweise a2 ist auch diese Festsetzung auf Grund der Bestandbebauung im MK 1 erforderlich. Ziel ist die Schaffung geschlossener Gebäudefronten, dies ist derzeit auf Grund der vorhandenen Bebauungsstrukturen jedoch nicht möglich, so dass auch Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig sein sollen.

Im Urbanen Gebiet MU 1 ist entsprechend der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt, so dass zu den Grundstücksgrenzen Freiflächen verbleiben, die gärtnerisch genutzt werden können. Damit soll der vorhandene Gebietscharakter im Wesentlichen weitergeführt und planungsrechtlich abgesichert werden.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen vorgegeben.

Entlang der Alten Straße, sowie der Ernst-Bode-Straße und der Bahnhofstraße bis zu den Einfahrtsbereichen der innenliegenden Parkplatzanlage ist das städtebauliche Bild dadurch geprägt, dass die Gebäude bis direkt an die Verkehrsfläche heran gebaut sind. Diese Bauweise ist typisch für den Bereich der Altstadt von Bremervörde. Dieses städtebauliche Bild soll beibehalten und planungsrechtlich abgesichert werden. Daher sind für diese Bereiche im Bebauungsplan Baulinien ausgewiesen, an die heran gebaut werden muss. Um trotz der strengen Vorschrift der Baulinien Variationsmöglichkeiten in der städtebaulichen Gestaltung der Gebäude zu wahren, ist durch eine textliche Festsetzung geregelt, dass Gebäudeteile um bis zu 1,0 m von der Baulinie vor- oder zurücktreten dürfen.

In den rückwärtigen Bereichen sowie im Urbanen Gebiet MU 1 wird die Überbaubarkeit durch Baugrenzen im größtmöglichen Maße zugelassen. Entlang des südlichen Bereichs der Bahnhofstraße und der Ernst-Bode-Straße sowie entlang der Hagenahstraße verläuft die Baugrenze im Abstand von 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Dies entspricht den Gebäudefluchten im Bestand und soll auch künftig so weitergeführt werden. Um auch eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu ermöglichen, sind die rückwärtigen Baugrenzen im Abstand von 1,0 m zu den Verkehrsflächen der Parkplatzanlage festgesetzt. Auch der Bereich der befristeten Parkplatzfläche auf dem Flurstück 48 wird als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, um nach Aufgabe der Parkplatznutzung eine Bebauung an dieser Stelle zu ermöglichen.

#### **4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Garagen und Carports dürfen im gesamten Bebauungsplangebiet gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Auf Grund der großzügigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wird den Grundstückseigentümern dadurch ausreichend Spielraum zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen geben, der auf Grund der beengten Grundstücksverhältnisse auch erforderlich ist.

## 4.6 Erschließung, Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Der Stadtkern von Bremervörde ist geprägt durch ein rasterförmiges Straßennetz. Die dadurch entstehenden Blockbereiche weisen entlang der Straßen eine bauliche Nutzung auf, die Blockinnenbereiche werden zum Teil baulich, zum Teil gärtnerisch genutzt. Durch die Rasterform sind die Blockbereiche verkehrlich von allen Seiten sehr gut erreichbar.

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt zurzeit – abgesehen von einigen privaten Überwegungsrechten - über die das Baugebiet umgebenden öffentlichen Straßen Alte Straße, Bahnhofstraße, Hagenahstraße und Ernst-Bode-Straße. Diese Straßen sind ausreichend bemessen und entsprechend ausgebaut, um den vorhandenen und zu erwartenden fließenden Verkehr aufzunehmen.

Die Alte Straße bildet eine der beiden Hauptverkehrsstraßen, durch die die Innenstadt erschlossen wird und die den Durchgangsverkehr durch die Stadt aufzunehmen hat. Daher soll der Verkehrsfluss in dieser Straße verbessert werden, um die Kraftfahrzeuge so leicht wie möglich an ihr Ziel zu bringen.

Allerdings ergeben sich im Innenstadtbereich Probleme in Bezug auf den ruhenden Verkehr. Die Innenstadt stellt mit den Fußgängerzonen, wie bereits oben ausgeführt, den Haupteinkaufsbereich der Stadt Bremervörde dar. Durch den dichten Besatz mit Läden, Verwaltungen und Dienstleistungsbetrieben ergibt sich ein starker Kraftfahrzeugverkehr, der die Parkplätze innerhalb und am Rande der Innenstadt ansteuert. Der Wunsch der Kunden besteht darin, möglichst dicht bis an die Geschäfte heranzufahren, um möglichst kurze Wege zu Fuß zurücklegen und die gekauften Waren nicht so weit tragen zu müssen.

Die Verfügbarkeit von Park- und Einstellplätzen für die Kunden spielt eine große Rolle für die Attraktivität von Innenstädten. Da insbesondere die Kunden aus dem Umland auf die Nutzung des Kraftfahrzeugs angewiesen sind, fällt die Entscheidung für das Einkaufsziel nicht nur in Anbetracht der Vielfalt und Qualität der angebotenen Waren und Dienstleistungen, sondern vor allem auch anhand der für die Besorgungen zurückzulegenden Fußwege zwischen den Geschäften und dem abgestellten Fahrzeug. Vor allem in kleinen bis mittelgroßen Städten ist es den Besuchern der Innenstadt sehr wichtig, dass sie ihr Auto möglichst nahe an den Geschäften parken und möglichst alle Ziele auf kurzem Wege zu Fuß erreichen können. Daher ist die Stadt Bremervörde bestrebt, in der Innenstadt und an ihrem Rand die erforderlichen Parkplätze zur Verfügung zu stellen.

Während der nördliche Teil der Innenstadt eine recht gute Versorgung mit Parkplätzen aufweist, ist der südliche Bereich noch unterversorgt. Insbesondere im Umfeld des Rathauses und an der südlichen Marktstraße, aber auch auf dem kleinen Parkplatz an der Bahnhofstraße und auf den Parkstreifen im Straßenseitenraum dieser Straße werden hohe Auslastungsgrade erreicht. Abgesehen von einer zusätzlichen Belastung der Verkehrswege und ihrer Anwohner durch vermehrten Parksuchverkehr bleibt der südliche Teil der Innenstadt damit für die Kunden, insbesondere für auswärtige Besucher, die sich in der Stadt nicht so gut auskennen, unattraktiver. Neben Zeitverlusten und Ärger bei der Suche nach einem Parkplatz müssen sie häufig auch erheblich weitere Wege zu Fuß in Kauf nehmen, um ihr Ziel zu erreichen. Deshalb will die Stadt Bremervörde die Parkraumsituation hier deutlich verbessern.

Um die Innenstadt als Einkaufsziel insbesondere auch für die Kunden aus dem Umland attraktiver zu gestalten, die sich mit ihren Besorgungen leicht zu anderen Einkaufszentren in der Umgebung orientieren können, muss die Stadt Bremervörde im südlichen Bereich der Innenstadt für ein erheblich verbessertes Parkraumangebot sorgen. Dadurch lässt sich unter anderem auch die Verkehrsbelastung in der gesamten Innenstadt und der näheren Umgebung verringern, weil viele unnötige Fahrten auf der Suche nach einer geeigneten Abstellmöglichkeit für das Fahrzeug vermieden werden und die Kunden ihr Ziel direkt ansteuern können.

Auch im Rahmenplan „Innenstadt Süd“ wird der Blockinnenbereich mit den Sanierungsziel „Neubau, Neuordnung Stellplatzanlage“ mit jeweils einer Zu- und Abfahrt zur Ernst-Bode-Straße und

zur Bahnhofstraße dargestellt. In den Blockinnenbereichen bestehen noch die einzigen Möglichkeiten, ohne Abriss umfangreicher Gebäudesubstanz und einer damit verbundenen Zerstörung des gesamten Stadtbildes zusammenhängenden Parkraum zu schaffen.

Der Blockinnenbereich des Bebauungsplangebietes wird zurzeit sehr unterschiedlich genutzt. Er stellt sich überwiegend als durchgrünter Bereich dar; zum Teil befinden sich hier sehr gepflegte Zier- und Nutzgärten, andere Grünflächen werden nicht gepflegt und wirken etwas verwildert. Allerdings befinden sich innerhalb des Blockinnenbereiches auch schon heute Stellplatzflächen und deren Zuwegungen, so dass die Ruhezone bereits beeinträchtigt ist.

Auch durch erteilte Baugenehmigungen der letzten Jahre sind auf den Grundstücken im Plangebiet zunehmend Stellplätze realisiert worden.



**Abb. 9: Stellplatzeinteilungskonzept (ohne Maßstab), Quelle: Ingenieurbüro Schmidt & Rietzke**

Aus diesen Gründen und unter Formulierung des Zieles, die unzureichende Parkplatzversorgung im Bereich der Innenstadt zu verbessern, hat sich die Stadt Bremervörde entschlossen, in dem Bebauungsplan Nr. 63 d die Flächen für die Anlegung von öffentlichen Parkplätzen innerhalb des Gebäudeblocks festzulegen, um die künftige Entwicklung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken und die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Fahrzeuge so weit einzuschränken, dass keine für die umgebenden Nutzungen unzutraglichen Immissionen zu erwarten sind. Die Erschließung der Parkplatzflächen soll über zwei Zu- und Abfahrten von der Ernst-Bode-Straße und der Bahnhofstraße erfolgen, um die durch den Verkehr zu erwartenden Immissionen zu bündeln und in Grenzen zu halten. Die entsprechenden Bereiche sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ in der Planzeichnung festgesetzt. Als zusätzliche

Wegeverbindung zur Alten Straße wird ein Fußweg als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Die Einteilung der Parkstände erfolgte nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 und nach den Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR 05. Die Verkehrsflächen sollen als gemischte Flächen sowohl durch Pkw's als auch durch Fußgänger genutzt werden, ohne eine separate Fußgängerführung vorzusehen. Diese gemischte Nutzung soll die Aufmerksamkeit aller Beteiligten erhöhen, zudem sind ausreichend (Ausweich)Flächen für alle Nutzer vorhanden.

Die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStplVO) kommt für das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung nicht zum Tragen, da es sich bei dem Vorhaben nicht um Garagen bzw. Stellplatzanlagen mit angrenzenden oder integrierten Parkhäusern, Tiefgaragen o. ä., von denen auch eine größere Frequentierung mit Ein- und Ausfahrten ausgeht, handelt.

#### **4.7 Befristete Zulässigkeit von Nutzungen**

Für einen Teil der öffentlichen Parkfläche wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine zeitliche Befristung der Nutzung bis zum 31.01.2051 festgesetzt. Dies entspricht den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer des Flurstücks 44. Die Zulässigkeit von Nutzungen ist in der Planzeichnung als zusätzliche Darstellung aufgenommen. Nach Ablauf der Frist kann auf dem Flurstück eine bauliche Nutzung gemäß den Festsetzungen erfolgen.

#### **4.8 Artenschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge zunächst kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Auf Grund des im Bestand vorhandenen hohen Versiegelungsgrads und vorherrschenden Biotoptypen ist das Plangebiet als Lebensraum für besonders geschützte Arten wenig relevant. Es gibt lediglich einige Einzelbäume, die nach Möglichkeit erhalten werden sollen. Ansonsten herrschen Privatgärten mit einer entsprechenden Vegetation vor.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind zu beachten.

#### **4.9 Immissionsschutz**

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkplatzanlage können Immissionsschutzkonflikte mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen hervorgerufen werden. Daher wurde eine gutachterliche Untersuchung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die Planung vom TÜV Nord (Stand: 14.09.2021) durchgeführt. Auf Grundlage der Vorplanung zur Parkfläche (Vgl. Abb. 9) erfolgte eine vorhabenspezifische Untersuchung. Die Untersuchung sattet auf einer 2016 ebenfalls durch den TÜV Nord durchgeführten Schallimmissionsuntersuchung zur Planung der Parkplatzanlage auf. Zu diesem Zeitpunkt waren auf der Parkfläche auch wesentliche Anteile an privaten Stellplätzen vorgesehen. Dieses Ziel wird mittlerweile durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht mehr verfolgt, so dass eine Anpassung der Immissionsprognose erfolgt ist.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass für die Tageszeit Beurteilungspegel von max. 51 dB(A) ausgelöst werden. Die städtebaulichen Orientierungswerte für Kern- und Urbane Gebiete werden deutlich unterschritten. Die Prognoseergebnisse liegen deutlich unter denen der vormaligen Untersuchung, weil dort dem Verfahren für gewerbliche Parkplätze der Vorzug gegeben wurde und

weil die neue Parkplatzberechnungsvorschrift signifikant niedrigere Immissionspegel als die vorige liefert.

Für eine nachzeitliche Nutzung als öffentlicher Parkplatz resultieren Beurteilungspegel von max. 44 dB(A). Damit wird der Orientierungswert 50 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten und immissionsschutzrechtliche Festsetzungen werden nicht erforderlich.

#### **4.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO**

Die Stadt Bremervörde hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. So liegt unter anderem ein gut ausgearbeiteter Gestaltungsleitfaden für die Bremervörder Innenstadt vor, dessen Empfehlungen auch im Plangebiet Anwendung finden sollten, um den besonders prägenden Siedlungscharakter auch weiterhin zu erhalten.

##### Dächer

Die charakteristische Dachform in diesem Siedlungsbereich ist das vergleichsweise steil geneigte Satteldach mit Dachneigungen um 45 Grad und einer Eindeckung aus klassischen roten Tonpfannen. Dachflächen sollen gestalterisch an die bauliche Umgebung angepasst werden, um das typische Ortsbild mit geneigtem Dach, klaren und ruhigen Dachformen und eher matten Dacheindeckungen zu sichern. Dies gilt für Neubauten ebenso wie für Erweiterungen und die Neueindeckung von Dächern. Als Dachform für die Hauptdachflächen sind daher symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° sowie Mansarddächer mit einer Dachneigung von mindestens 70°/30° zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile gem. § 5 Abs. 4 Nr. 1 NBauO, Nebenanlagen S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i. S. des § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten. Damit soll sichergestellt werden, dass Bauwillige zwar Gestaltungsfreiheit haben, raumbildende Hauptgebäude aber durch typische, geneigte Dächer geprägt werden.

Dacheindeckungen sind nur einfarbig mit Hohlpfannen oder Betondachsteinen, nicht glasiert oder glänzend, in den Farben rot bis rotbraun (weitestgehend den RAL-Farbtönen 2001 (Rotorange), 3000 (Feuerrot), 3001 (Signalrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun) und 8016 (Mahagonibraun) entsprechend) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i. S. des § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad sowie Wintergärten. Die in der Vergangenheit übliche Praxis, in den örtlichen Bauvorschriften RAL-Farben für die Dacheindeckung vorzugeben, hat sich in der Praxis als schwer handhabbar erwiesen. Da insbesondere in der Ziegelindustrie bei der Farbgebung von Oberflächen nicht mit RAL-Farbangaben gearbeitet wird, werden hier nur Farbvorgaben in Annäherung an die RAL-Farben vorgegeben, so dass ein ausreichender Abwägungsspielraum verbleibt. Mit dem hier vorgegebenen breiten Farbspektrum von Rot- und Brauntönen sollte den Bauherren bereits ein großer Spielraum gegeben werden. Im Umkehrschluss sollten im Siedlungsbereich unübliche Farben wie u.a. Schwarz, Blau oder Grün durch diese Festlegung ausgeschlossen werden. Um in der sensiblen, noch sehr einheitlich geprägten Ortslage Verunstaltungen zu verhindern, sind im gesamten Plangebiet zudem nur Dacheindeckungen mit matter, nicht glänzender Oberfläche zu verwenden.

Um die stadtbildprägende Dachlandschaft entlang der Alten Straße zu sichern wird geregelt, dass im MK 1 und MK 2 Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Giebelgauben, Dacherkern und Zwerchhäusern zulässig sind. Weist das Dach mehrere Dachaufbauten auf, müssen diese in gleichmäßigen Abständen zueinander angeordnet werden. Dachaufbauten dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Im MU 1 und MU 2 darf die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände von Dachgauben

oder Dacheinschnitten müssen zu den Giebeln einen Abstand von mind. 1,50 m halten, um ausgewogene Gebäudeproportionen zu erhalten und die vorherrschenden klaren Dachstrukturen zu bewahren.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren usw.) auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der festgesetzten Dachneigung ist im MK 1 und MK 2 ist das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nur auf der von öffentlichen Straßen abgewandten Seite der Dachflächen zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden können Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausnahmsweise auf den Dachflächen zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 10 m zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche (in der Waagerechten gemessen) einhalten. Im MU 1 und MU 2 sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien auf allen Dachflächen zulässig. Sie sollten, wenn möglich, mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden. Auch sollte bei der Anordnung der Module die Fassaden- und Dachgestalt berücksichtigt werden.

### Fassaden

Um die Gliederung der Fassadenfront entlang der Alten Straße zu erhalten sind im MK 1 und MK 2 giebelständige Fassaden bzw. Abschnitte in den Fassaden mit einem zur Straße ausgerichteten Giebel mit einer Breite von mindestens 6,50 m und maximal 11,00 m zu errichten. Traufständige Fassaden oder Fassadenabschnitte sind mit einer Breite von mindestens 14,50 m und maximal 22,50 m herzustellen.

Entsprechend des Farb- und Materialienkanons des Gestaltungsleitfadens müssen im MK 1 und MK 2 Außenwände mit Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen oder mit glattem Putz in gedeckten Farben oder als Fachwerk mit Ausfachung aus rotem Verblendmauerwerk hergestellt werden. Putzflächen sind weitestgehend den RAL-Farbtönen 1006 (Maisgelb), 1012 (Zitronengelb), 1027 (Currygelb), 3011 (Braunrot), 8004 (Kupferbraun) entsprechend bzw. in weiß zu streichen, wobei eine Abtönung zu helleren Farbstufen dieser Standardfarbtöne zulässig ist. Die Fassaden sind in allen Geschossen in einheitlichem Material und einheitlicher Farbe auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Bauteile, die zur Gliederung und Proportionierung der Fassaden dienen. Die Glasanteile in den Fassadenabschnitten dürfen im Erdgeschoss bis zu 80 %, in den Obergeschossen bis zu 50 % erreichen.

Im MU 1 und MU 2 sind die Außenwände der Hauptgebäude zu mind. 60 % aus rotem, rotbuntem, oder rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen.

### Traufgassen

Historisch standen die meisten Gebäude in Bremervörde mit geringen Abständen nebeneinander und bildeten schmale Traufgassen zum rechtlichen Einhalt des „Tropfenfalls“. Da sie die Charakteristik der Fassadenfronten mit bestimmen, sollten die Traufgassen wieder hergestellt oder durch entsprechende Gebäudegliederungsmaßnahmen sichtbar gemacht werden. Daher wird entlang der Alten Straße im MK 1 und MK 2 festgesetzt, dass bestehende „Traufgassen“ zu erhalten sind. Sofern dies aufgrund der Bildung einer zusammenhängenden Nutzungseinheit nicht möglich ist, ist in der Fassade ein Rücksprung in der Breite der bestehenden „Traufgasse“ und einer Tiefe von 1,0 m auszuführen. Die zurückliegende Fassadenwand ist mit Materialien in dunkelbraunen oder dunkelgrünen Farbtönen auszuführen oder zu verkleiden.

### Einfriedungen

In den stärker durch Wohnnutzung geprägten Bereichen des MU 1 und MU 2 wird das Straßenbild auch durch Vorgartenzonen und Grünstrukturen geprägt. Zur Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum wird daher festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen in Form von Zäunen oder Mauern maximal eine Höhe von 1,20 m haben dürfen. Hecken sind zulässig.

### Ordnungswidrigkeiten

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllt. Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## **4.11 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert, die Grundstücke werden bereits baulich genutzt.

### Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung wurde im Rahmen des 2005 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 63 d eine gutachterliche Stellungnahme der Hochschule Bremen eingeholt, die zum Ergebnis hatte, dass die vorgefundenen Boden- und Grundwasserverhältnisse langfristig nicht geeignet sind, das anfallende Oberflächenwasser zu versickern. Daher muss die Entwässerung des öffentlichen Parkplatzes sowie von geplanten Neubauvorhaben über einen Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation der Stadt Bremervörde erfolgen.

### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Das Plangebiet ist an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen, welches problemlos erweitert werden kann.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch bestehende Hydranten gesichert.

### Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage sind für die vorgesehene kleinteilige Erweiterung der Siedlungsstruktur ausreichend bemessen.

### Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist bereits im Bestand durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

### Telekommunikation

Die Fernmeldeversorgung für Neubauvorhaben kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. In dem Bereich befinden sich bereits Telekommunikationskabel, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

### Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme), der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen.

## 4.12 Maßnahmen zur Verwirklichung

### Bodenordnung

Die Grundstücke im Bereich der öffentlichen Parkplatzflächen und des öffentlichen Fußwegs wurden durch die Stadt angekauft. Für das Flurstück 44 wurde ein Nutzungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer vereinbart, der die Nutzung als öffentlichen Parkplatz mit einer beschränkten Nutzungsdauer zulässt. Weitere bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### Kosten und Finanzierung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen Kosten, die durch die Stadt Bremervörde getragen werden. Weitergehende Kosten fallen nicht an.

## 4.13 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst nach derzeitigem Stand eine Gesamtfläche von 23.551 m<sup>2</sup>, daraus ergeben sich folgende Flächenangaben (gerundet auf volle m<sup>2</sup>):

Nutzung	Bezeichnung	Planung
Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet (MK) MK 1 ca. 712 m <sup>2</sup> MK 2 ca. 1.347 m <sup>2</sup>  Urbanes Gebiet MU 1 ca. 7.833 m <sup>2</sup> MU 2 ca. 3.889 m <sup>2</sup>	13.781 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche: 6.817 m <sup>2</sup>  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche: 2.819 m <sup>2</sup> Fußweg: 134 m <sup>2</sup>	9.770 m <sup>2</sup>

Der Plan wurde ausgearbeitet von



im Einvernehmen mit der Stadt Bremervörde

Bremervörde, den.....

.....

(Bürgermeister)