



**Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 125
„Vörder Feld Nord“
(mit örtlicher Bauvorschrift)**

Stadt Bremervörde

- Vorentwurf (Stand: 02.11.2022) -

Planungsanlass / Planungsziele

Für den Bereich des Plangebietes liegt ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor. Planungsziel ist eine Siedlungserweiterung durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet. Die zukünftige Bebauung soll sich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und ein bedarfsgerechtes Angebot mit unterschiedlichen Gebäudetypen ermöglichen.

Städtebauliche Situation

Das ca. 10,08 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Kernstadt Bremervördes und schließt nördlich an das vorhandene Siedlungsgebiet Vörder Feld Süd an. Es wird im Norden, Osten und Westen von Feldwegen begrenzt. Das Plangebiet ist gegenwärtig un bebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich eine im Südwesten gelegene Teilfläche wird bereits durch den Bebauungsplan Nr. 87 „Vörder Feld - Süd II“ überplant und ist dort als Straßenverkehrsfläche bzw. als Kompensationsfläche festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung südlich des Plangebietes wird entsprechend den Festsetzungen der dort geltenden Bebauungspläne überwiegend durch freistehende eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

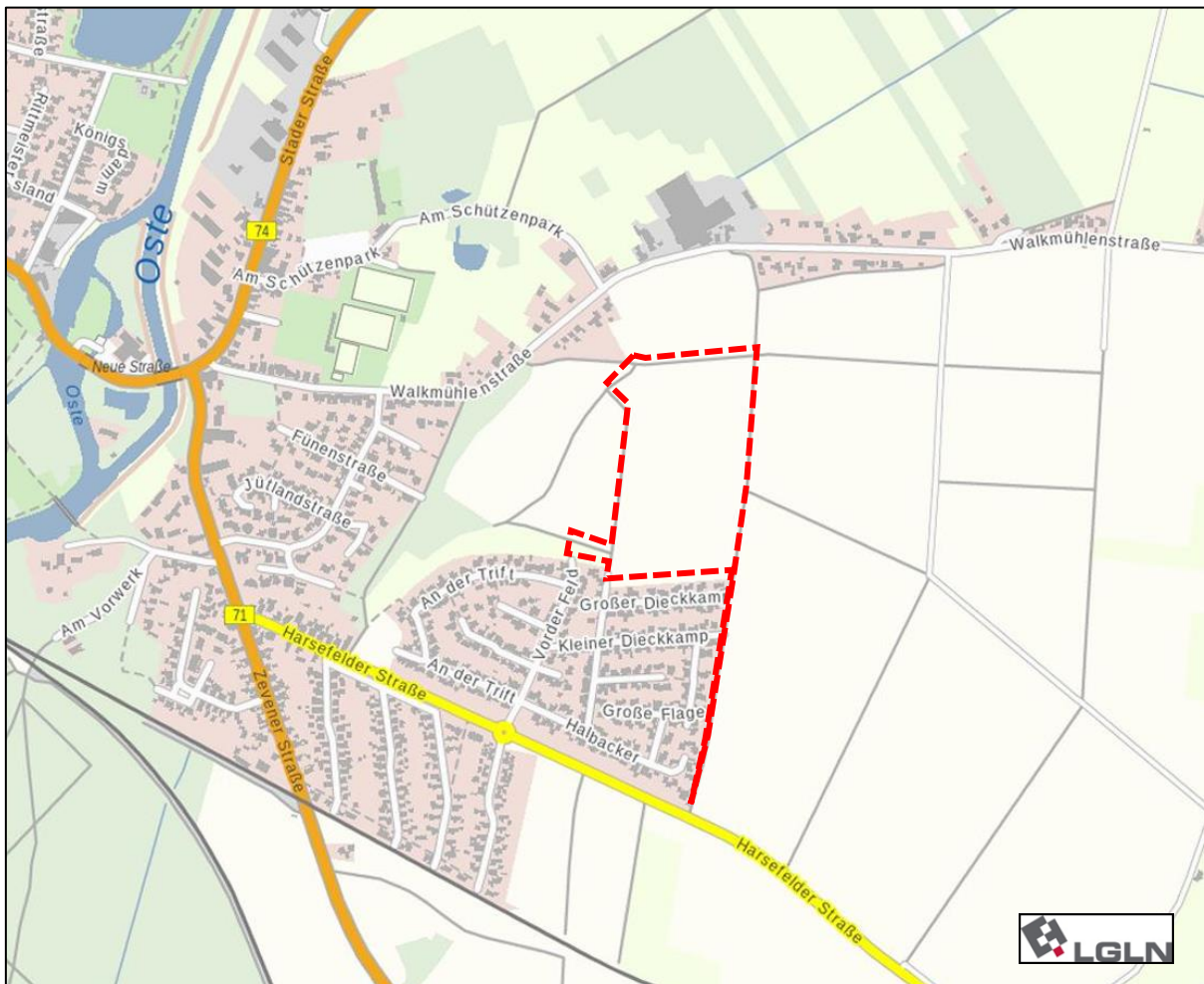


Abb. 1: Übersichtsplan (Lage des Plangebietes ist rot gestrichelt gekennzeichnet)

Planungsrechtliche Grundlagen

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2017 / aktualisiert 2022 (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (RROP) konkretisiert.

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landesraumordnungsprogramms** wird der Stadt Bremervörde in der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen enthält im schriftlichen Teil folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen - die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,

- die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden,
- flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Informationen geschaffen und weiterentwickelt werden.

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,
- die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,
- die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.“ (Grundsatz)

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Erweiterung des Siedlungsbereiches durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von verschiedenen Gebäudetypen zur wohnbaulichen Nutzung geschaffen werden. Es wird dabei auf Flächen zurückgegriffen, die innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Bremervörde liegen und in Bezug auf naturschutzfachliche Belange keine besondere Wertigkeit aufweisen.

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ (Grundsatz)

Wie bereits erläutert, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 der Siedlungsbereich bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dabei wird auf weniger sensible Bereiche des Naturraumes zurückgegriffen und es werden nur in dem Umfang Flächen in Anspruch genommen, wie es für die Siedlungsentwicklung erforderlich ist.

Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogrammes** wird der Stadt Bremervörde die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Bezüglich der Entwicklung der Siedlungsstruktur enthält das RROP folgende Vorgaben:

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 „Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. Die historischen Siedlungsformen der sog. Findorff-Siedlungen in der Gemeinde Gnarrenburg und der Stadt Bremervörde sollen erhalten und als Ausdruck regionaler Identität bewahrt und gefördert werden. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.“

Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs.“

2.2 02 „Die zentralen Siedlungsgebiete der Mittel- und Grundzentren sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.“

2.2 04 „Mittelzentren sind in den Städten Bremervörde, Rotenburg (Wümme) und Zeven. Sie sind in der zeichnerischen Darstellung als Mittelzentren festgelegt.“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Bremervörde. Insofern werden die genannten raumordnerischen Vorgaben berücksichtigt.

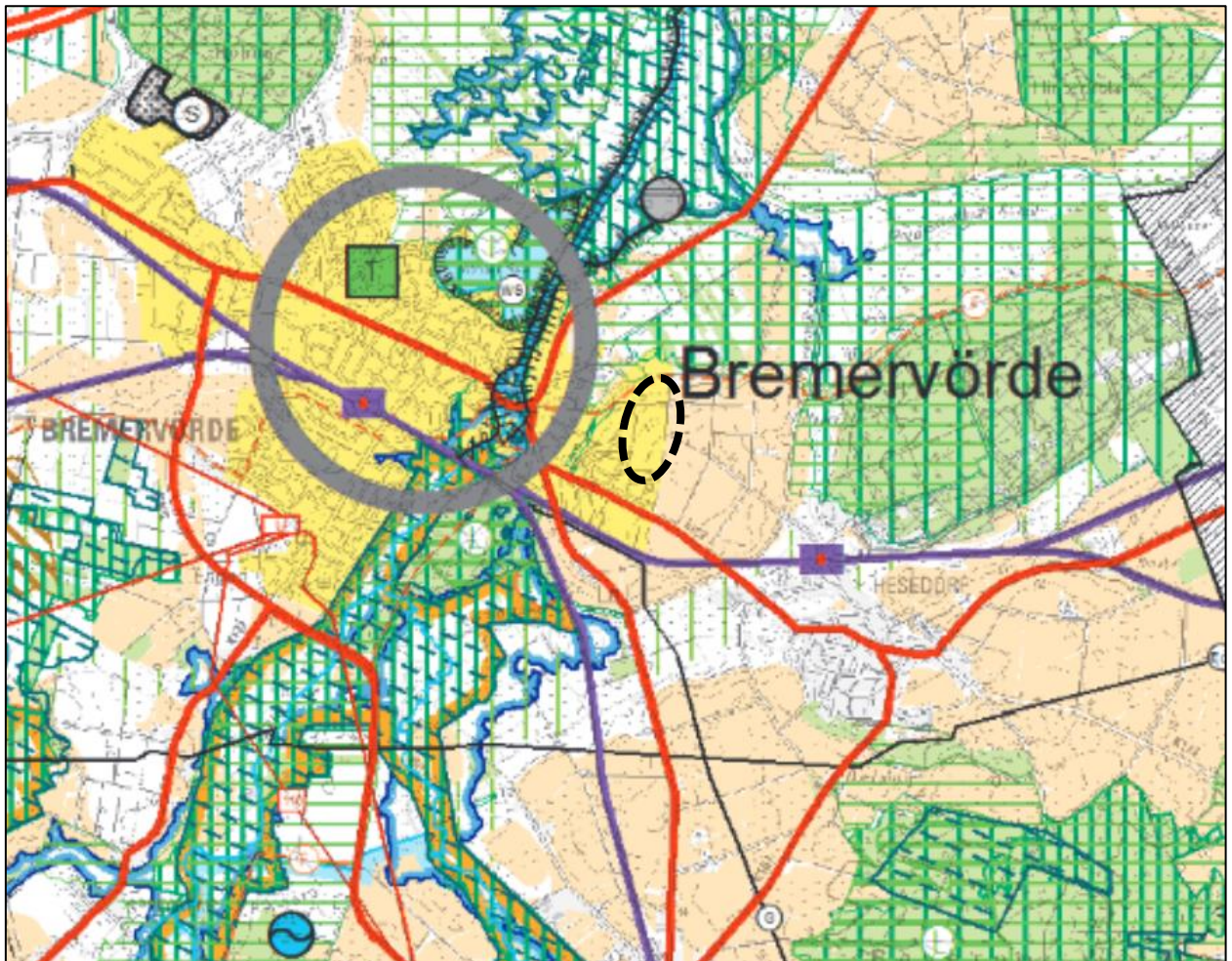


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP (Lage des Plangebietes ist schwarz gestrichelt gekennzeichnet)

Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bremervörde sind das Plangebiet sowie die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Bereiche bereits als *Wohnbauflächen* dargestellt. Im Osten und Süden

schließen *öffentliche Grünflächen* mit der Zweckbestimmung Eingrünung zur freien Landschaft / Grünverbindung daran.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Verbindlichen Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 80 „Vörder Feld – Süd I“

Der Bebauungsplan grenzt südlich an den Suchraum an. Er wurde am 27.02.1998 rechtswirksam und liegt seit dem 03.03.2000 in der rechtswirksamen Fassung der 2. Änderung vor.

In dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden vornehmlich allgemeine Wohngebiete (WA) sowie strukturierende Grünlandflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist gestaffelt festgesetzt. So weisen die der Kernstadt zugewandten Bereiche eine Grundflächenzahl von 0,4 und die nach Osten (zur freien Landschaft) ausgerichteten Bereiche eine Grundflächenzahl von 0,3 auf. Die Bauweise ist überwiegend als offene Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt, wobei zumeist ausschließlich Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Durch Baugrenzen werden zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen (straßenorientiert Bauzonen) definiert. Parallel zur südlich verlaufenden Harsefelder Straße (L 123) wurden zudem Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Mittels örtlicher Bauvorschrift wurden eine Mindest-Dachneigung von 30 Grad sowie eine Gebäude-Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden) von mind. 0,2 m und max. 0,4 m über Fahrbahnoberkante festgesetzt.



Abb. 6: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 80 „Vörder Feld – Süd I“, 2. Änderung

Bebauungsplan Nr. 87 „Vörder Feld – Süd II“

Der Bebauungsplan grenzt südwestlich an den Suchraum an und bildet den städtebaulichen Lückenschluss zwischen den Bebauungsplänen Nr. 3 „Zevener Straße / Trift“ und Nr. 80 „Vörder Feld – Süd I“. Er wurde am 03.03.2000 rechtswirksam.

In dem Bebauungsplan wurden vornehmlich allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zur „Trift“ als geschützten Landschaftsbestandteil und zur offenen Landschaft hin wurden Pflanzflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch eine differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl (0,3 im westlichen, 0,4 im östlichen Bereich). Auch die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist differenziert festgesetzt, wobei weit überwiegend nur ein Vollgeschoss und auf einzelnen, an der zentralen Erschließungsstraße gelegenen Flächen zwei Vollgeschosse bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 zulässig sind. Die Überschreitung der Geschossflächenzahl wurde auf max. 0,2 bei Mittelhäusern beschränkt. Die Bauweise ist im gesamten Plangebiet als offene Bauweise festgesetzt, wobei in den Bereichen mit einer GRZ von 0,3 ausschließlich Einzelhäuser und in dem der Harsefelder Straße zugewandten Bereich WA 1 auch Doppelhäuser zulässig sind. In jenen Bereichen, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, dürfen zudem nur 2 Wohnungen pro Wohngebäude bzw. nur eine Wohnung pro Doppelhaushälfte entstehen. Durch Baugrenzen werden zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen (straßenorientiert Bauzonen) definiert, wobei Nebenanlagen entlang der Erschließungsstraßen nur innerhalb dieser Bauzonen zulässig sind. Parallel zur südlich verlaufenden Harsefelder Straße (L 123) wurden zudem Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Mittels örtlicher Bauvorschrift wurden eine Mindest-Dachneigung von 30 Grad sowie eine Gebäude-Soekelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden) von mind. 0,2 m und max. 0,6 m über Fahrbahnoberkante festgesetzt.

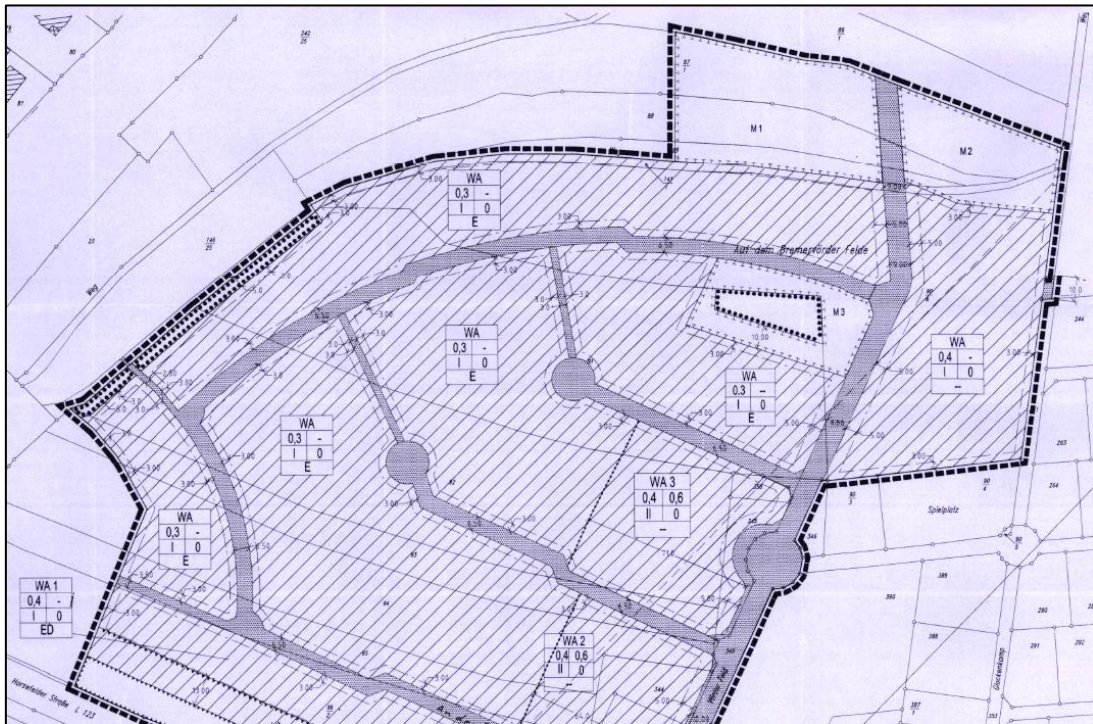


Abb. 7: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 87 „Vörder Feld – Süd II“

Inhalt des Bebauungsplanes

Gemäß den städtebaulichen Zielen der Stadt Bremervörde ist im Plangebiet die Festsetzung von *Allgemeinen Wohngebieten* für unterschiedliche Gebäudetypen vorgesehen.

An den Rändern des Plangebietes sind klassische Einzel- und Doppelhausgrundstücke angeordnet. Die Baugrenzen sollen so festgesetzt werden, dass die zukünftigen Baugrundstücke flexibel parzelliert und die Dachflächen der Einzel- und Doppelhäuser optimal für eine Solarnutzung ausgerichtet werden können. Die Grundstücke sollten überwiegend mit eingeschossigen Gebäuden bebaut werden. Für einzelne, zentraler gelegene Baufelder soll auch eine zweigeschossige Bebauung mit so genannten „Toskana-Häuser“, ermöglicht werden.

Im südöstlichen Teil des Gebietes sind Grundstücke für kleinere Mehrfamilienhäuser angeordnet, die aus städtebaulicher Sicht auch zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss aufweisen könnten. Eine Fläche für Tiny houses befindet sich am nordwestlichen Rand des Gebietes, unmittelbar angrenzend an die offene Landschaft.

Die im Plan eingezeichneten Reihenhäuser könnten auch an anderer Stelle des Plangebietes angeordnet werden oder zusätzlich Flächen für diese Gebäudeform bereitgestellt werden. Dies trifft auch auf die Fläche für ein baugenossenschaftliches Projekt zu, das z. B. mit Kettenhäusern bebaut werden könnte. Eine Konkretisierung erfolgt bei der weiteren Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Für Tiny houses / Kettenhäuser müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes individuell formuliert werden, so dass hierfür ein gesonderter Bereich im Bebauungsplan vorgesehen werden müsste. In Bezug auf Kettenhäuser ist es in der Regel schwierig, einzelne Baugrundstücke individuell zu verkaufen und anschließend zu bebauen, da die Festsetzungen im Bebauungsplan extrem detailliert formuliert werden müssten. Daher wäre es sinnvoll eine Baugenossenschaft / einen Investor für diesen Gebäudetyp zu finden, die / der alle Gebäude errichtet und anschließend verwaltet / verkauft.

Parken

Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser könnten in einem zweistöckigen begrünten Parkdeck, das teilweise in den Boden abgesenkt wird, zentral untergebracht werden, so dass ein geordnetes Parken

ermöglicht wird. Für den Bereich der Reihenhäuser sollten die Stellplätze in deren direkter räumlicher Nähe vorgesehen werden. Die erforderlichen Stellplätze für die Einzel- und Doppelhäuser können auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden. Die Stellplatzflächen im Bereich der Baufelder für eine Baugenossenschaft, Tiny houses / Kettenhäuser sollten aus städtebaulicher Sicht räumlich komprimiert angeordnet werden, um die übrigen Flächen des Baufeldes freizuhalten.

Plätze / Aufenthaltsflächen

Ein Bedarf für gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsflächen besteht insbesondere in den Bereichen des Plangebietes, die für eine eher verdichtete Bebauung vorgesehen sind. Daher sollten die Gebäude im Bau- feld für Mehrfamilienhäuser so angeordnet werden, dass ein kleiner halböffentlicher Platz in der Mitte entsteht, der von den Bewohnern genutzt werden kann. Zusätzlich ist räumlich an die Bauflächen für Mehrfa- milienhäuser sowie die Fläche für den Gemeinbedarf angrenzend ein Spielplatz vorgesehen, der von allen Bewohnern genutzt werden kann. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche könnte auch ein Blockheizkraftwerk angeordnet werden, um die Gebäude im Plangebiet mit Energie zu versorgen.

An Stelle eines zentralen Platzes sind viele kleinere Plätze im Plangebiet in das Erschließungssystem in- tegriert. Zudem wäre es wünschenswert, wenn in einem der Mehrfamilienhäuser im Erdgeschoss ein klei- ner Kiosk / ein kleines Café etabliert werden könnte. Denkbar wären hier auch eine Packstation, eine öf- fentliche Ladestation für E-Mobilität oder ein Carsharing Angebot.

Grünstrukturen

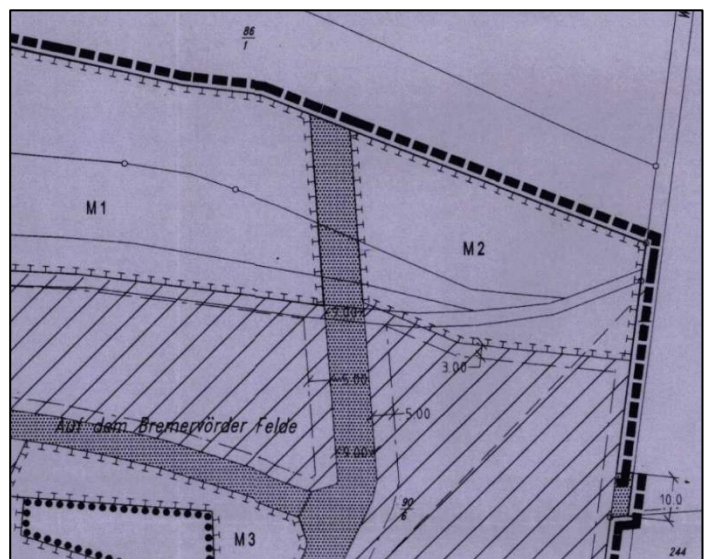
Es sind drei wesentliche Grünstrukturen im Plangebiet vorgesehen. Die beiden größeren Fläche im Norden und Süden des Gebietes könnten für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden. Die nördliche Grünfläche dient zudem als Abstandsfläche zu dem nördlich gelegenen Gewerbebetrieb und könnte auch für ein Regenrückhaltebecken oder Sickerbecken genutzt werden, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Zur randlichen Eingrünung des neuen Wohngebietes ist ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen, der den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet wird und erstmalig von Seiten der Stadt Bremervörde be- pflanzt wird. Die weitere Pflege und der Erhalt der Gehölze erfolgt durch die jeweiligen Eigentümer. Auch im Straßenraum sollten punktuell Bäume angepflanzt werden, um diesen zu strukturieren. Zudem sollten die Dachfläche und die Gebäudeseiten der Parkpalette begrünt werden.

Verkehrliche Erschließung / Entwässerung

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebietes soll vorrangig aus Süden von der Harsefelder Straße und dann über die bestehende Straße Vörder Feld und einen am östlichen Rand des Gebietes verlaufenden Feldweg, der in diesem Abschnitt ausgebaut werden müsste, erfolgen. Die Straße Vörder Feld ist gegenwärtig nur bis zum südlichen Rand der im Bebauungsplan Nr. 87 „Vörder Feld Süd II“ festgesetzten *Flächen für Maß- nahmen* ausgebaut (siehe nebenstehender Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan). Für die Erschließung des Gebietes Vörder Feld Nord müsste die ursprünglich vorgesehene *Straßenverkehrsfläche* inner- halb der *Fläche für Maßnahmen* (M2) verlegt werden. Zur Straße Glockenkamp ist ledig- lich eine Verbindung für Fußgänger und Rad- fahrer vorgesehen.

Optional ist auch eine verkehrliche Anbin- dung in Richtung Norden zur Walkmühlen- straße über einen Feldweg möglich. Die Ver- bindung soll für Fußgänger und Radfahrer dauerhaft nutzbar sein. Hinsichtlich des mo- torisierten Individualverkehrs könnte eine



bedarfsabhängige Öffnung erfolgen, z. B. wenn eine Baustelle oder ähnliches die Zufahrt Richtung Harsefelder Straße einschränkt. Zudem könnten Rettungsfahrzeuge das Plangebiet sowohl von Süden als auch aus Norden erreichen. Das Thema Verkehr wird im Rahmen eines verkehrstechnischen Gutachtens vertiefend untersucht und verschiedene Erschließungsvarianten bewertet.

Die innere Erschließung des Plangebietes und die Lage der Baufelder sind so konzipiert, dass fast alle Baugrundstücke direkt an einer Erschließungsstraße liegen und das neue Wohngebiet sehr gut in einzelnen Bauabschnitten entwickelt werden kann. Zudem sind die Kreuzungspunkte der Straßen zu kleinen Plätzen aufgeweitet, die Möglichkeiten zum Treffen der Anwohner und zur Gestaltung bieten (z. B. Baumpflanzungen, Mulden zur Entwässerung / Starkregenschutz, Sitzbank, Pflegepatenschaften für Blühbeete). Die Haupterschließungsstraßen (mittlere Nord-Südverbindung und südliche Ost-Westverbindung) sind ausreichend dimensioniert, um weitere Maßnahmen zur Gestaltung und einen separaten Fußweg zu realisieren. Die untergeordneten Erschließungsstraßen könnten als Mischverkehrsflächen mit einer geringeren Breite gestaltet werden.

Sofern eine Verkehrsuntersuchung ergibt, dass eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes auch über die Walkmühlenstraße erfolgen könnte, sollte darauf geachtet werden, dass kein „Schleichverkehr“ durch das neue Wohngebiet entsteht.

Für die Einzel- / Doppelhausgrundstücke könnten Mulden zur Entwässerung auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Das Niederschlagswasser könnte entweder vor Ort versickern und / oder in einen Regenwasserkanal im Bereich der Verkehrsflächen eingeleitet werden. Aufgrund des Geländegefälles von Südosten in Richtung Nordwesten, könnte bei Bedarf ein Regenwasserversickerungsbecken im Norden des Plangebietes angeordnet werden. Voraussetzung dafür ist jedoch der Nachweis, dass die dort vorhandenen Böden eine Versickerung zulassen. Alternativ wäre auch eine Gestaltung als Regenrückhaltebecken denkbar.

Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet. Die Erarbeitung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Örtliche Bauvorschrift

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung sowie der Vorgärten und Einfriedungen ist die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift in den Bebauungsplan vorgesehen. Diese soll folgende Aspekte beinhalten:

- **Dacheindeckung:** nur mit Tonziegeln oder Betondachsteinen (Farbspektrum: Rot / Rotbraun und Grau / Schwarz); Ausschluss von glänzend glasierten Tonziegeln oder glänzend engobierten Betondachsteinen; Ausnahmen für Solaranlagen, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile.
- **Dachform:** für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 22° zulässig; Ausnahmen sind für untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Wintergärten und Nebenanlagen zulässig.
- **Einfriedungen:** Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig; es sind nur Lebendhecken, Metallzäune ohne Sichtschutzstreifen, Mauern aus Natursteinen oder Ziegelsteinen und Holzzäune mit Senkrechtlattung zulässig.
- **Vorgärten:** Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und der Anteil an Vegetation muss überwiegen; Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen sind nur in deutlich untergeordnetem Maße zulässig.
- **Einstellplätze:** Es sind zwei Einstellplätze je Wohneinheit zu errichten.

Bremen, den 02.11.2022

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
 Vahrer Straße 180 28309 Bremen
 Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
 Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de