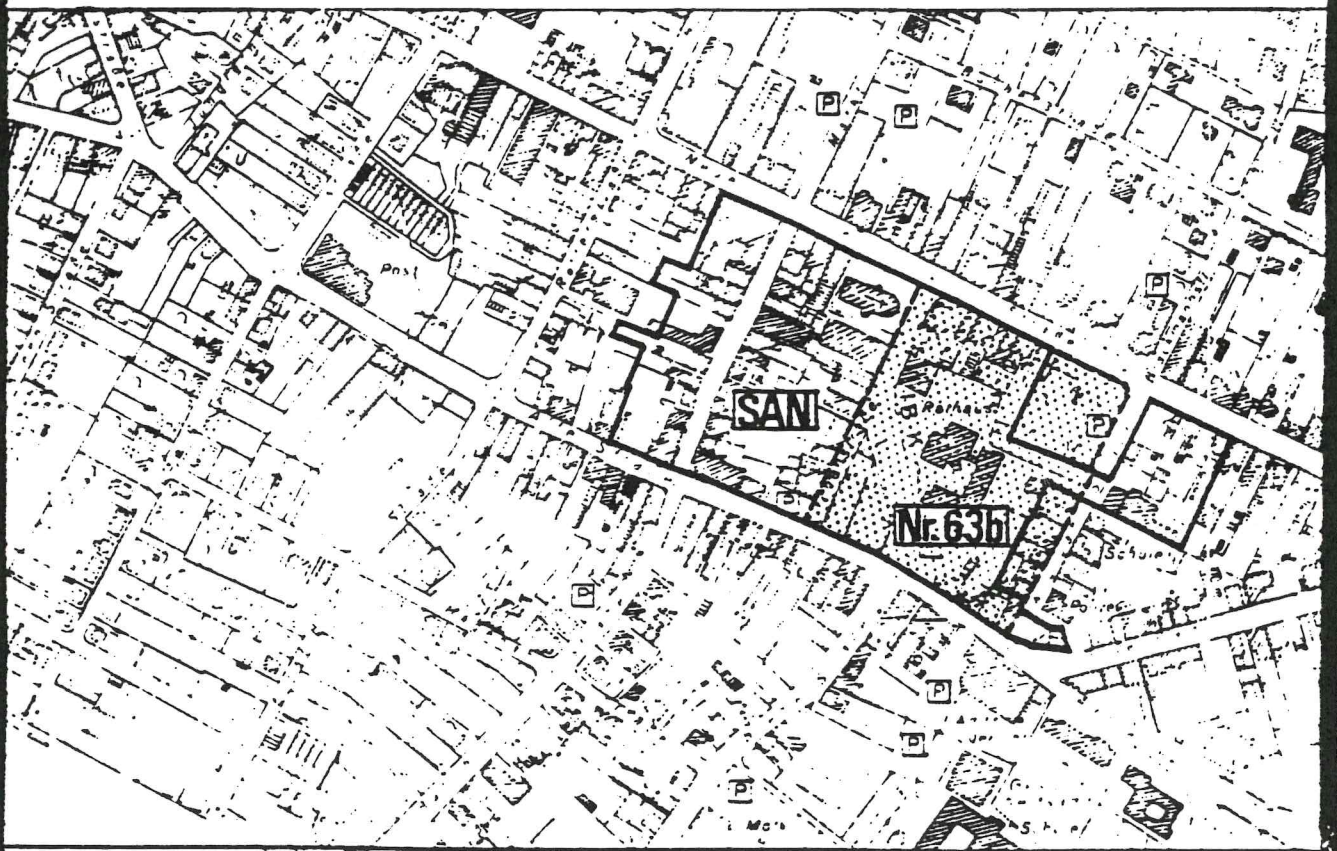


# STADT BREMERVÖRDE

## Sanierungsmaßnahme 'Innenstadt'

### Bebauungsplan Nr.63 b 'Innenstadt II'

### BEGRÜNDUNG



# NILEG

Niedersächsische  
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

geänderte Fassung vom 10.03.1989

## BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 63 b "Innenstadt II" im Sanierungsgebiet der Stadt  
Bremervörde "Innenstadt"

<u>Inhaltsangabe:</u>	<u>Seite:</u>
1. Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes und angestrebte Maßnahmen	3
4. Übergeordnete Planung	4
4.1 Ziele der Landesraumordnung	4
4.2 Ziele nach dem Flächennutzungsplan	5
4.3 Ziele nach dem Generalverkehrsplan	5
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5.1 Baugebiet, Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Baugrenzen und -linien	8
5.3 Verkehrsflächen/Ruhender Verkehr	9
6. Ver- und Entsorgung	10
7. Städtebauliche Werte	10
8. Durchführung des Bebauungsplanes	10
8.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	10
8.2 Bodenordnung	11

## 1. Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am 14.03.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63b "Innenstadt II" i. S. des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) beschlossen.

Der Gesamtplan wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Dringlichkeit der anstehenden Probleme in den einzelnen Quartieren in sieben Teilbereiche aufgeteilt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63b "Innenstadt II" ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teilbereich des am 02.07.1984 durch Ratsbeschluß förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Innenstadt" zu gewährleisten. Die Satzung über die förmliche Festlegung erlangte am 28.02.1985 Rechtskraft.

Der Bebauungsplan schafft weiterhin unter anderem die Voraussetzung zur Durchführung von Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Bremervörde, sowie zu Neu- und Modernisierungsmaßnahmen durch private Bauherren im Rahmen des laufenden Sanierungsverfahrens.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Sanierungsgebiet ist in zwei Teilbereiche geteilt worden. Die Abgrenzung dieser erfolgte nach dem Grundsatz der Zweckmäßigkeit im Hinblick auf die Erfassung ähnlicher Problemstellungen bzw. deren Abhängigkeit untereinander. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63b wird bestimmt durch die vorgesehene Neugestaltung des Rathausplatzes und der Bremer Straße, für die dieser die rechtliche Grundlage schafft, sowie angrenzende Bereiche, die hierdurch unmittelbar berührt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 63b "Innenstadt II" im Sanierungsgebiet Innenstadt wird begrenzt:

Im Norden

Beginnend am nordwestlichen Grenzpunkt des Grundstückes Neue Straße 99, Flurstück 115 die südliche Straßenbegrenzung der Neuen Straße entlang bis zum Flurstück 124/2, Neue Straße Ecke Ludwig-Jahn-Straße.

Im Osten

Der westlichen Straßenbegrenzung der Ludwig-Jahn-Straße folgend bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Grundstückes Alte Straße 1, Flurstück 78.

Im Süden

Der nördlichen Straßenbegrenzung der Alten Straße nach Nordwesten folgend, die Bremer Straße und die Kirchenstraße schneiden, bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 58/10, Alte Straße Ecke Kirchenstraße.

Im Westen

Der westlichen Straßenbegrenzung der Kirchenstraße und Bremer Straße folgend, bis Ecke Neue Straße/Bremer Straße.

- Alles Flurstücke der Flur 24 -

### 3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes und angestrebte Maßnahmen

Folgende städtebauliche Ziele sollen durch den Bebauungsplan verwirklicht werden:

Nutzung

- Sicherung und Abgrenzung räumlicher und baulicher Entwicklung eines Ortsmittelpunktes, dessen Abgrenzung sich von der Bahnhofstraße über die Kirchenstraße und Bremer Straße bis zum Rathaus und zur Ludwig-Jahn-Straße erstreckt.
- Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Geschäfts- und Wohnnutzung in den genannten Bereichen, insbesondere um das neue Rathaus.
- Förderung der Modernisierung erhaltenswerter Altbauten zur Schaffung zeitgemäßer und gesunder Wohnbedingungen sowie zur langfristigen Sicherung der Bausubstanz.
- Schaffung eines Fußgängerbereiches im Verlauf der Bremer Straße, in der diese als verkehrsberuhigte Zone festgelegt wird, eingebunden in einem Platz vor dem neuen Rathaus mit Querverbindung am westlichen Platzrand zur Brunnenstraße, um das Umfeld und seine Bedingungen zu verbessern.
- Schaffung eines Fußgängerbereiches im Verlauf der Kirchenstraße

- Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr.
- Anlage eines Kinderspielplatzes

### Bebauung, Gestaltung

- Erhaltung und Entwicklung der straßenbegleitenden Bebauung mit zum Teil neuer Fassadengestaltung.
- Sicherung einer dem Charakter der Teilbereiche angemessenen kleinteiligen Gestaltung durch entsprechende Festsetzungen über die Bauweise.

Kern der städtebaulichen Planung ist die Umgestaltung der Bremer Straße und die Umgestaltung der Kirchenstraße in einen Fußgängerbereich. Die Bremer Straße quert den Rathausplatz, der Ortsmittelpunkt für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sein soll, dabei wird der Verlauf der Bremer Straße für den notwendigen Verkehr als verkehrsberuhigte Zone festgelegt. Dies ist nicht nur Voraussetzung für die Verkehrsberuhigung der Innenstadt, sondern auch für die Entwicklung der Innenstadt als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum. Der strukturverändernde Eingriff durch die Einrichtung der verkehrsberuhigten Zone ist eine wichtige Voraussetzung für die Lebensfähigkeit der Innenstadt, sowie der Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

## 4. Übergeordnete Planung

### 4.1 Ziele der Landesraumordnung

Nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1982 ist Bremervörde als Mittelzentrum ausgewiesen sowie Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten. Insbesondere durch Bereitstellung geeigneter Maßnahmen des Städtebaus und des Verkehrs ist für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen.

Ferner ist durch die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der wirtschaftsnahen Infrastruktur für ein entsprechendes umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zu sorgen.

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 1986 ist Bremervörde als Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" festgelegt. Damit hat Bremervörde über den eigenen Bedarf hinaus Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung zu sichern und zu entwickeln.

#### 4.2 Ziele nach dem Flächennutzungsplan

Der ursprüngliche Planungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 63 "Innenstadt" ist zur Erfüllung der Entwicklungsaufgaben im Flächennutzungsplan als Kerngebiet mit entsprechend hohem baulichen Ausnutzungsgrad für geschäftliche Nutzung dargestellt. Innerhalb dieses Kerngebietes sind Gemeinbedarfsflächen für Verwaltung, Post und Kirche vorhanden. Im Bereich der Fläche der ehemaligen Schule an der Bremer Straße ist das neue Rathaus als neuer Ortsmittelpunkt entstanden.

Im Westen, Osten und Süden schließen an das innerstädtische Kerngebiet größere Mischgebietsflächen an.

#### 4.3 Ziele nach dem Generalverkehrsplan

Die 1. Fortschreibung des Generalverkehrsplanes 1984/1985 belegt die erheblichen Verkehrsbelastungen im innerstädtischen Bereich. Als Hauptverkehrsachsen zeichnen sich die B 71 und 74 mit Belastungen von max. 17.600 Kfz/Tag im Bereich der Ostebrücke ab. Die Belastungen in Ost-West-Richtung verteilen sich auf die Neue Straße und die fast parallel dazu verlaufende Alte Straße. Auf beiden Straßen schwanken die Verkehrsmengen zwischen 11.000 und 12.000 Kfz/Tag.

Der Generalverkehrsplan empfiehlt, in einer allerersten Stufe eine Fußgängerzone im Zuge der Bremer Straße einschließlich Kirchenstraße sowie der Bahnhofstraße zwischen der Alten Straße und Neuen Straße einzurichten. Durch die Schließung dieser beiden Straßenzüge kommt es zu Verkehrsverlagerungen im Straßennetz, die sich auch auf die Belastungen der Knotenpunkte auswirken.

Nach den bekannten Verkehrsbeziehungen könnte nur eine Umgehungsstraße im südlichen Bereich der Stadt eine spürbare Entlastung bewirken.

Als Endstufe der Gesamtkonzeption wird der Bau einer Nordumgehungsstraße empfohlen. Aufgrund von Belastungsprognosen kommt dieser Umgehung z.Z. nur eine geringe Bedeutung zu.

Diese Empfehlungen des Generalverkehrsplanes sind durch geänderte überörtliche Rahmenbedingungen hinfällig geworden. Mit einer Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus Bremervörde ist mittelfristig nicht zu rechnen. Eine völlige Trennung von Ortsverkehr und Durchgangsverkehr ist somit auf absehbare Zeit nicht zu erreichen.

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes wurden folgende Festsetzungen getroffen:

### 5.1 Baugebiet, Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Kerngebiet

Das Kerngebiet ist im Hinblick auf die bereits vorhandene und die geplante Nutzung - vorrangig Handel und Dienstleistungen - festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht weitestgehend den Höchstwerten des § 17 BauNVO. Um jedoch eine Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung in den Obergeschossen zu gewährleisten, ist gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 das Wohnen in den Obergeschossen zulässig. Um den Straßen in und um das Plangebiet die Möglichkeit zu geben, sich zu attraktiven Geschäftsbereichen entwickeln zu können, und um eine mögliche Verdrängung von Einzelhandelsgeschäften durch Spiel- und Automatenhallen zu verhindern, sind diese gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

In dem Ziel, die Einzelhandelsgeschäfte im Kerngebiet, als Stätte der Versorgung der Bevölkerung zu sichern, findet die Festsetzung ihre Begründung.

Mittelpunkt des Quartiers ist das neu entstandene Rathaus mit seiner Orientierung nach Westen eingebettet in eine gestaltete Platzsituation, die aus der Bremer Straße hervorgegangen ist, deren Verlauf, mit leichter Veränderung, verkehrsberuhigt mit Zweirichtungsverkehr, noch zu erkennen ist.

Die Begrenzung des Platzes im Westen ist die intakte Fassade der Bremer Straße/Kirchenstraße.

Durch den Kaufhauskomplex Alte Straße 11 behält die Kirchenstraße ihren räumlichen Charakter, und geht nicht in die Platzsituation auf, sondern ist ein Zugang zu ihr.

Die Kirchenstraße wird als reine Fußgängerzone ausgewiesen.

Die südliche Öffnung und Hauptzugang des Platzes wird betont durch die Baumassen des Kaufhauskomplexes Alte Straße 11 und die Bebauung Alte Straße 4. Art und Maß der baulichen Nutzung ist hier so angelegt, daß die Bebauung einen Rahmen für das neugestaltete Rathaus bildet.

Während entlang der Ludwig-Jahn-Straße, und damit die östliche Begrenzung des Quartiers, eine zweigeschossige Bauweise vorhanden und auch weiterhin gewünscht ist, ist im Norden, entlang der Neuen Straße, eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorhanden und auch weiterhin festgelegt.

Um jedoch eine Bedrängung des Rathauses durch zu hohe Baumassen im Blockinnenbereich zu verhindern, ist eine Abstufung mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Im Bereich der nördlichen Abgrenzung sollte daher eine beabsichtigte Bebauung die Flucht der Rathausostseite nicht überschreiten, so daß genügend Freiraum zur räumlichen Entwicklung des Rathauses an diese Stelle bleibt.

Dieser nördliche Bereich soll bei entsprechend möglicher Nutzung der südlichen Grundstücksteile der Bebauung an der Neuen Straße durch Einzelhandel und Kleingewerbe, zu einem interessanten Bereich dieses neugestalteten Ortsmittelpunktes um das Rathaus werden. Der Charakter einer grünen Insel wird durch die Anlage eines Kinderspielplatzes noch verstärkt und durch die dichte Eingrünung des kleinen Parkplatzes nicht geschmälert. Er attraktiviert zusätzlich dieses Gebiet und läßt dennoch die Erreichbarkeit der südlichen Grundstücksteile der Bebauung entlang der Neuen Straße mit privaten PKW über den "Kleinen Platz" zu.

Die beschriebenen Flächen werden mit Geh-, Leitungs- und Fahrrechten zu gunsten der Allgemeinheit belastet.

Der festgesetzte Spielplatz hat nicht die nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Mindestgröße von 300 qm. Das ist im vorliegenden Fall unschädlich, weil für die im Plangebiet lebenden Kinder schon jetzt ausreichende Flächen zur Verfügung stehen, nämlich die an das Plangebiet angrenzenden Flächen der Grundschule Ludwig-Jahn-Straße und die Flächen der Schule Am Mahlersberg in ca. 200 m Entfernung. Außerdem befindet sich in ca. 260 m Entfernung am Burgberggelände ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Der festgesetzte Spielplatz ist nur als Ergänzung des Fußgängerbereiches und zur Attraktivitätssteigerung des Ortsmittelpunktes gedacht.

Die im Blockinnenbereich, westlich der Ludwig-Jahn-Straße, in den rückwärtigen Grundstücksteilen liegenden Flächen sind eingeschossig mit GFZ = 1,0 festgelegt, um den Gewerbetreibenden und Läden an der Ludwig-Jahn-Straße Möglichkeiten zu Erweiterungen im Erdgeschoß, wie Werkstätten, Verkaufsräume und Läger, zu geben.

Das Rathausgrundstück selbst wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Gemäß § 17 Abs. 9 BauNVO ist eine Ausweisung des Grundstückes Alte Straße 11 aus städtebaulichen Gründen, durch die zum Teil schon vorhandene Ausnutzung, mit GFZ = 2,4 festgesetzt worden.

Das Grundstück Alte Straße 11 ist mit max. drei Geschossen ausgewiesen und bebaut. Diese Bebauung findet in dem Grundstück Alte Straße 4 ihr Pendant und Fortsetzung. Dadurch entsteht eine Eingangssituation zum Rathausplatz mit einem Ausblick auf das neue Rathaus, dessen Rahmen die beiden Eckbebauungen bilden.

Das Gebäude Alte Straße 11 hat durch seine Insellage eine im Stadtbild exponierte Stellung. Der Baukörper und seine Fassaden stören durch ihre unharmonische Ausbildung und Materialwahl wie Materialgestaltung. Ein geplanter, sich in das Stadtbild harmonisch einfügender korrigierter Baukörper mit einer der Umgebung sich einpassenden Fassade benötigt eine geringe Erweiterung zum Platz, die jedoch städtebaulich keine Einbuße für den Platzbereich bedeutet.

Im Plangebiet entspricht das Maß der baulichen Nutzung für Kerngebiet der tatsächlichen Nutzung. Nur im Bereich des Kaufhauses Kamann zwischen Kirchenstraße und Bremer Straße werden die Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO überschritten. Die Überschreitung dieser Werte ist städtebaulich vertretbar, da der Kaufhauskomplex Abschluß der kompakten Bebauung entlang der Alten Straße zwischen Brunnenstraße und Bremer Straße ist und die jeweiligen Eingangssituationen zu den genannten Straßen von Gebäuden mit erhöhter Ausnutzung betont werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Werte gewähren ausreichend Raum für bauliche Erweiterungen bzw. Neubauten.

Öffentliche Belange, die der Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte entgegenstehen, sind nicht zu erkennen. Die Wohnqualität wird dadurch nicht beeinträchtigt. In dem Erdgeschoßbereich sind ausschließlich Geschäfte vorhanden, die Wohnungen liegen darüber. Somit ist die Belichtung und Besonnung gewährleistet.

## 5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Baugrenzen und -linien

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bzw. Baulinien begrenzt. Die historischen durch vorhandene Bebauung geprägten Baufluchten sind zur Erhaltung des Erscheinungsbildes und des Grundrisses dieses Altstadtbereiches als Baulinien festgesetzt.

Die Bautiefen sind zum Teil durch rückwärtige Baugrenzen begrenzt und in einer Tiefe festgesetzt, die Spielraum läßt für bauliche Entwicklungen z.B. im Zusammenhang mit einer Modernisierung der Bausubstanz.

Die Baulinie ist im Bereich des Grundstücks Alte Straße 4 neu geführt worden, um eine zu erwartende dominierende Eckbebauung sich aus der Hausflucht der Straße entwickeln lassen zu können.

An der Ecke Neue Straße/Ludwig-Jahn-Straße wie Alte Straße/Ludwig-Jahn-Straße sind im Erdgeschoß die Baugrenzen eingezogen worden, um aus verkehrstechnischer Sicht ein besseres und gefahrloseres Abfließen des Verkehrs vom öffentlichen Parkplatz am Rathaus zu ermöglichen.

## 5.3 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Erklärtes Ziel der Stadt ist es, die Bremer Straße zwischen Alte Straße und Neue Straße für den Schwerlastverkehr zu schließen und sie verkehrsberuhigt auszubauen. Der Platz soll als Fußgängerbereich ausgewiesen werden. Der für die Ortsmitte notwendige Pkw-Verkehr sowie der öffentliche Busverkehr sollen den Bereich verkehrsberuhigt befahren dürfen.

Die Stadt sieht hierfür eine geringfügige Verschwenkung der Fahrbahn sowie eine einheitliche Platzgestaltung durch eine Anpassung der Fahrbahnpflasterung an den übrigen Bereich des Rathausvorplatzes als entscheidende Maßnahme an.

Die Kirchenstraße wird ausschließlich Fußgängerzone. Im Rahmen eines straßenverkehrsrechtlichen Verfahrens wird der Anwohner- und Anliegerverkehr innerhalb dieser Verkehrsfläche geregelt werden, um den Anforderungen des § 5 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung zu genügen und um auch den für die Andienung der Geschäfte in der Kirchenstraße erforderlichen Lieferverkehr zu ermöglichen.

Bedingt durch die konzentrierte geschäftliche Nutzung und hohe Grundstücksausnutzung, bestehen kaum Möglichkeiten einer Bedarfsdeckung an Einstellplätzen in diesem Gebiet. Eine restlose Nutzung sämtlicher verbleibender Freiflächen in Blockinnenbereichen für Einstellplätze ist nicht empfehlenswert und würde den städtebaulichen Zielen widersprechen.

Daher werden die Flächen südlich und östlich des Rathauses und ein kleiner Teil nördlich davon als öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Die notwendigen Parkplätze für Mitarbeiter des Rathauses sollen weiterhin auf denen bis heute dafür genutzten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

## 6. Versorgung und Entsorgung

Die Versorgungsnetze für Wasser, Gas und Elektrizität bzw. für die Entsorgung von Regen- und Abwasser sind vorhanden.

Die regelmäßige Müllabfuhr ist auch im Bereich der Fußgängerzone Kirchenstraße gesichert.

## 7. Städtebauliche Werte

### Flächenbilanz

Das Plangebiet, das dem Bruttobaugebiet gleichzusetzen ist, hat eine Gesamtfläche von 2,69 ha

davon sind:

Öffentliche Verkehrsfläche 0,57 ha

Gemeinbedarfsfläche 0,25 ha

(= 31 % des Bruttobaugebietes) 0,82 ha

Das Nettobauland entspricht dem Kerngebiet und beträgt 1,87 ha.

## 8. Durchführung des Bebauungsplanes

### 8.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet Bremervörde "Innenstadt". Die Stadt Bremervörde ist seit 1985 in das Landesprogramm zur Förderung von Sanierungsmaßnahmen gem. § 72 StBauFG aufgenommen. Im Zusammenwirken mit ihrem Sanierungstreuhänder wird sie gem. § 8 StBauFG für die zügige Durchführung aller Ordnungsmaßnahmen sorgen, die für die Neugestaltung des Sanierungsgebietes notwendig sind und die Eigentümer bei der Durchführung ihrer Baumaßnahmen unterstützen.

### 8.2 Bodenordnung

Zur Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen ist besonders im Hinblick auf die Neugestaltung des Bereiches nördlich des Rathauses und im Bereich Alte Straße 11, entlang der Bremer Straße, die Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

Es ist aus vorgenannten Gründen notwendig, Grundstücksankäufe zu tätigen.

Der Erwerb der Grundstücke erfolgt freihändig nach den Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den Städtebauförderungsrichtlinien (R-StBauFG).

Die vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellt.

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgestellt durch

N I L E G

Hannover, den 15.02.1988

Niedersächsische  
Landesentwicklungsgesellschaft mbH  
als Treuhänder der Stadt Bremervörde

Stadt Bremervörde  
Der Stadtdirektor

Bremervörde, den 10.03.1989

*(v.d. Wense)*

(von der Wense)

