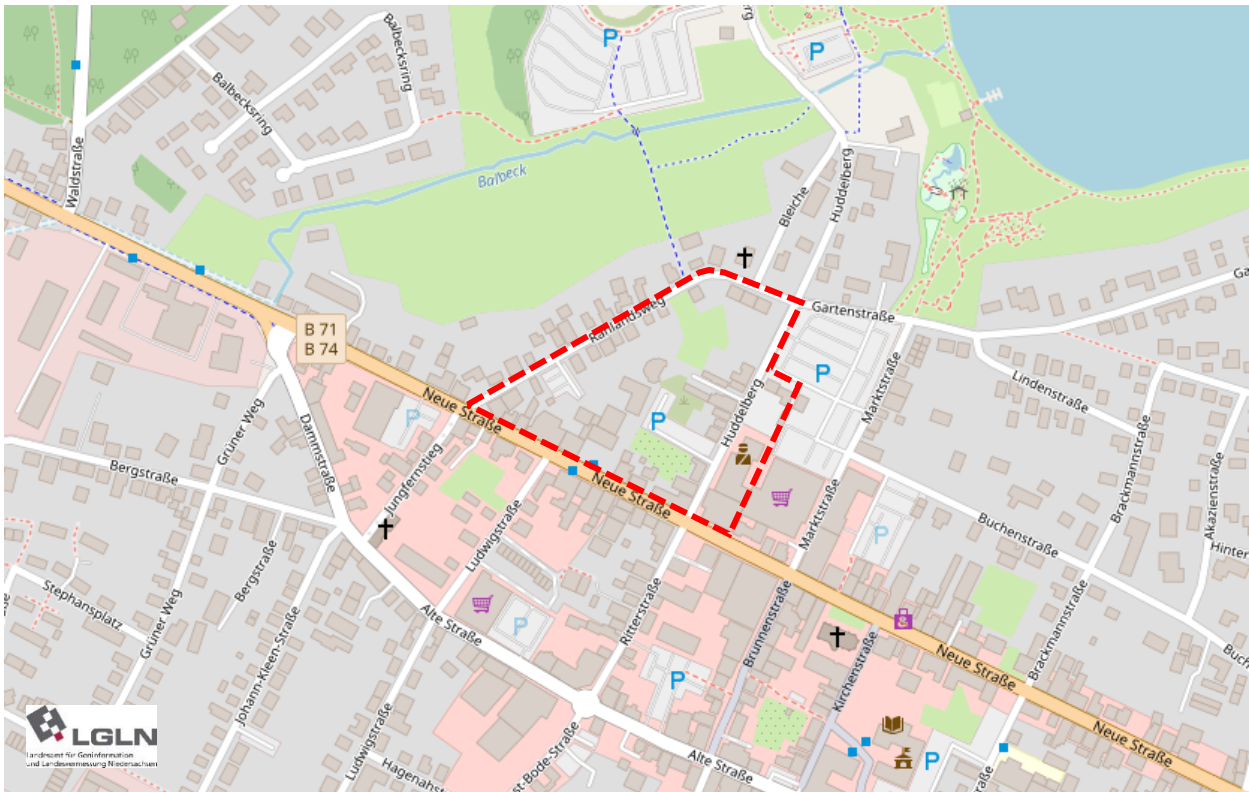


Stadt Bremervörde - Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 135 „Zwischen Rahlandsweg und Huddelberg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Begründung

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

Stand: 03.06.2026



Stadt Bremervörde
Rathausmarkt 1
27432 Bremervörde
Tel.: 04761 / 987-0
Mail: info@bremervorde.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel 040-380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung	3
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung	3
1.2	Anlass, Erfordernis und Ziele der Aufstellung	3
1.3	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	5
1.4	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	5
2	Lage und Bestandssituation	6
3	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans	7
3.3	Benachbarte Bebauungspläne	8
4	Fachplanerische Grundlagen	8
5	Inhalte der Planung	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise	12
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.5	Verkehrsflächen	13
5.6	Grünordnung	14
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
5.8	Immissionsschutz	15
5.9	Örtliche Bauvorschriften	15
6	Erschließung	16
6.1	Verkehrliche Erschließung	16
6.2	Ver- und Entsorgung	16
7	Artenschutz	18
8	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
9	Maßnahmen zur Verwirklichung	18
9.1	Bodenordnung	18
9.2	Kosten und Finanzierung	18
10	Flächenangaben	19

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgehoben:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 405),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84),
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.04.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30).

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Aufstellung

Der Verwaltungsausschuss hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 135 „Zwischen Rahlandsweg und Huddelberg“ aufzustellen. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Das Plangebiet wird derzeit durch mehrere Bebauungspläne mit unterschiedlichen Festsetzungen überlagert und soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 bereinigt werden. Die derzeit noch als Kerngebiet ausgewiesenen Bereiche sollen zukünftig als urbane Gebiete ausgewiesen werden, um innenstadtnahes Wohnen zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist zentral in Bremervörde gelegen, die Grundstücke sind überwiegend bebaut und von Bebauung umgeben. Im Nordosten schließt ein Parkplatz an. Die Planung soll den Bestand sichern und gleichzeitig einen Entwicklungsspielraum im Sinne einer Nachverdichtung gemäß dem aktuellen Planrecht zulassen. Entsprechend soll auf den Flächen des Bebauungsplans Nr. 135 eine durchmischte Bebauung mit den Nutzungen Wohnen, Gewerbe sowie weiteren Einrichtungen unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und Gehölzstrukturen ermöglicht werden.

Die mit der Planaufstellung beabsichtigte Sicherung des Bestandes und Nachverdichtung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan soll somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der zu erwartenden Grundflächen ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB durchzuführen.

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde im Süden als gemischte Baufläche und im Norden als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen von Urbanen Gebieten (MU) im südlichen Bereich und Allgemeinen Wohngebieten (WA) im nördlichen Bereich ist eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung erforderlich.

Ziel der Planaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung eines innenstadtnahen durchmischten Quartiers zu schaffen. Dabei steht insbesondere die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb der Ortslage von Bremervörde im Vordergrund. Zudem werden insbesondere den Belangen des Naturschutzes sowie den Erfordernissen des Immissionsschutzes Rechnung getragen.

Die Planung dient der Umsetzung folgender Ziele:

- Ermöglichung von innenstadtnahem Wohnen und Weiterentwicklung eines innenstadtnahen Quartiers,
- Berücksichtigung der Bestandsgebäude,
- Absicherung und Weiterentwicklung der erhaltenen Grünstrukturen sowie
- Mittelfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Nutzungsmischung.

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



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 135 (rot), ohne Maßstab, Quelle: LGLN, eigene Hervorhebung (o.M.)

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4 ha (ca. 40.435 m²) in der Gemarkung Bremervörde, Flur 27. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb.2: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o.M.) Nr. 135, Quelle: LGLN, eigene Darstellung

1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, welche durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohn- und Mischnutzungen zur wohnbaulichen Nachverdichtung beiträgt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

- a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt entweder unter 20.000 m² oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).
- b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 40.435 m². Die festgelegte und maximale zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt dabei bei ca. 26.100 m². Somit liegt die zulässige maximale Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 Quadratmetern, so dass gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist.

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls (siehe Anlage) zeigt, dass die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 135 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen, die gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären. Auch sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Dies liegt vor allem daran, dass der Bebauungsplan das Ziel verfolgt, den bestehenden städtebaulichen Charakter zu erhalten und lediglich eine behutsame Nachverdichtung, insbesondere hinsichtlich Wohnbebauung, zu ermöglichen.

Aus fachlicher Sicht ist somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Es sind daher alle Kriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt. Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

2 Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die Lage im nordwestlichen Bereich der Innenstadt der Stadt Bremervörde und der umliegenden Wohn und Gewerbebebauung sowie der angrenzenden B 71 geprägt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4 ha. Die Fläche lässt sich als innerstädtisches durchmischtes Quartier mit vereinzelt Baulücken und Einzelgehölsen definieren, welches im Norden insbesondere durch Wohnbebauung und im Süden zur Bundesstraße auch durch gewerbliche Nutzungen und das Polizeikommissariat geprägt ist. Das Plangebiet wird, neben der B 71, durch die angrenzenden Straßen Rahlandsweg und Huddelberg eingefasst. Das Umfeld des Plangebietes ist ebenfalls durch Wohnbebauung im Norden und Westen sowie durchmischte Bebauung im Osten und Süden geprägt.

Das Plangebiet kann über die B 71, Rahlandsweg und Huddelberg direkt an das örtliche und überörtliche Straßennetz erschlossen werden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Bremervörde AOK“ in unmittelbarer Nähe sowie über den Bahnhof Bremervörde in ca. 550 m Entfernung.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

Im RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist die Stadt Bremervörde ebenfalls als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt. Bremervörde gilt gem. Kurortverordnung als staatlich anerkannter Erholungsort. Die angrenzende Bundesstraße ist ebenfalls als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Ziele der Raumordnung erkennbar nicht beeinträchtigt. Mit der Planung soll insbesondere den Anforderungen der Innenentwicklung und

der Weiterentwicklung des Stadtgebietes Rechnung getragen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Planung durch die Ziele der Raumordnung ausgeschlossen wird.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich keine weiteren Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen).

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

3.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem FNP zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 im südlichen und östlichen Bereich gemischte Bauflächen (M) dar. Der nördliche Bereich wird als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Umliegend sind insbesondere weitere gemischte Bauflächen dargestellt. Nördlich bzw. nordwestlich schließen weitere Wohnbauflächen an. Der angestrebte und vorhandene Gebietscharakter bleibt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewahrt. Mit den vorgesehenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan größtenteils den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dennoch ist aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen als Urbanes Gebiet (MU) im nördlicheren Bereich im vorliegenden Bebauungsplan der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens anzupassen, um eine gemischte Baufläche (M) für die Fläche des Plangebietes dazustellen.

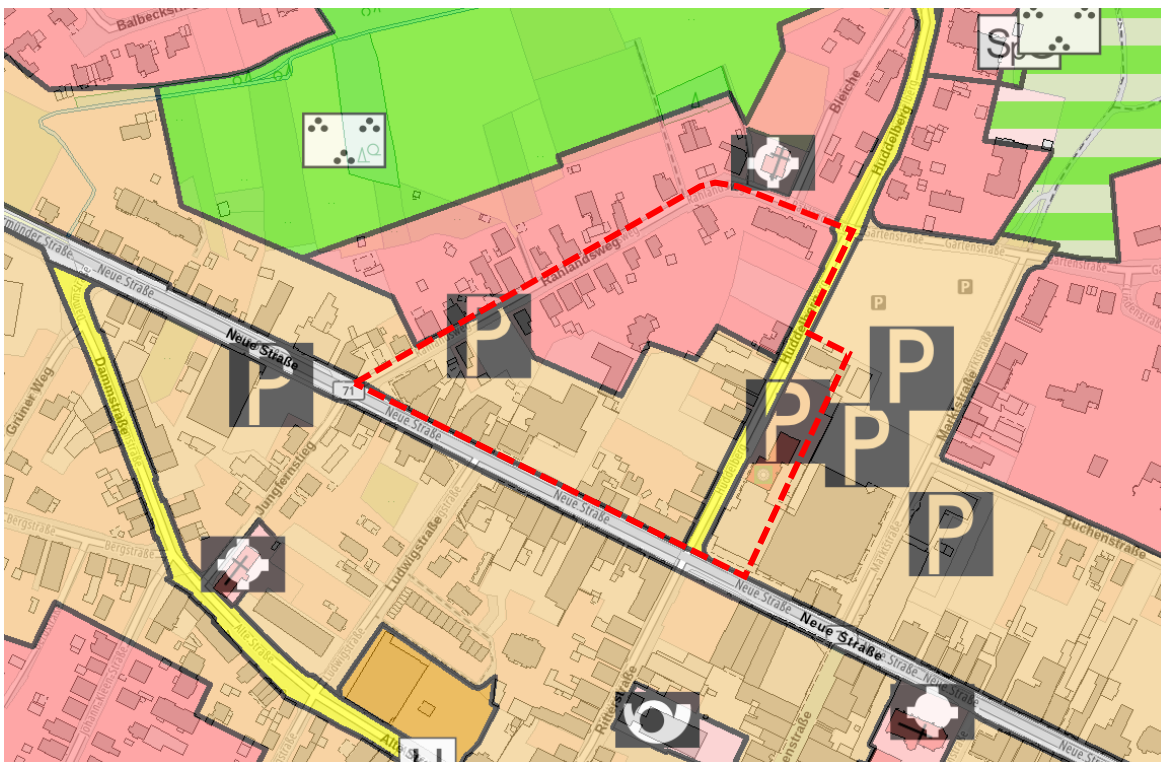


Abb.3: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Bremervörde mit dem Geltungsbereich des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: Landkreis Rotenburg (Wümme)

3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet wird bereits durch mehrere rechtskräftige Bebauungspläne überplant. Für die Bereiche südlich des Plangebietes, entlang der B 71, setzen die Bebauungspläne Nr. 72 „Rahlandsweg/ Huddelberg“, Nr. 69 „Rahlandsweg/ Neue Straße“ und Nr. 31 (2. Änd.) „Alte Straße – Dammstraße“ Kerngebiete (MK) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 1,0 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 3,0 im östlichen Bereich. Im westlichen Bereich wird eine GFZ von 2,0 bzw. 1,6 festgesetzt. Die Bauweise im Osten wird als geschlossen (g) festgesetzt und im Westen mit einer abweichenden Bauweise (a), bei der Gebäudelängen 50 m überschreiten dürfen. Die Geschossigkeit wird von Osten nach Westen abnehmend auf vier Vollgeschosse (IV) im Osten bis zu zwei Vollgeschosse (II) im Westen festgesetzt. Die Bebauungspläne Nr. 72 und Nr. 69 setzen für den zentralen und nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs Allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Es wird eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt sowie eine GFZ von 0,7. Es wird zudem eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Der nördliche Bereich entlang der Straße „Huddelberg“ wird zusätzlich bereits durch die Bebauungspläne Nr. 26 „Ritterstraße – Huddelberg“ und Nr. 40 überplant. Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt ebenfalls ein Kerngebiet mit 2 Vollgeschossen und einer geschlossenen Bauweise fest. Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt für den nördlichsten Bereich im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit zwei Vollgeschossen (II) und einer offenen Bauweise (o) fest.

4 Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsrahmenplan

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

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

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Es befindet sich eine alte Buche im Plangebiet, auf dem Flurstück 141/8. Sie ist als Naturdenkmal geschützt, damit gelten die Vorgaben der Verordnung. Die Buche ist durch die Planung nicht betroffen. Auf dem Grundstück, das parkähnlich gestaltet ist, befinden sich weitere Laubbäume/Gehölze.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im übrigen Plangebiet, insbesondere der Baumbestand, werden im Rahmen der Planung weitestgehend gesichert. Sie bieten einen Lebensraum u.a. für Vogelarten, die wenig störempfindlich und an anthropogen überformte Strukturen angepasst sind. Es ist daher davon auszugehen, dass nur weit verbreitete und in ihrem Bestand nicht gefährdete Vogelarten als potenzielle Brutvögel im Plangebiet vorkommen. Bodenbrüter des Offenlandes und Großvogelarten sind aufgrund der Biotopstrukturen nicht zu erwarten.

Astlöcher in älteren Bäumen können baumbewohnenden Fledermausarten als potenzielles Quartier oder Höhlenbrütern als potenzielle Niststätte dienen. Zugängliche Bodenräume oder Steinnischen können generell ein potenzielles Fledermausquartier darstellen. Ein Vorkommen von Fledermäusen ist im Plangebiet nicht zu erwarten, kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Da bei einer potenziellen Rodung oder einem potenziellen Gebäudeabriss ein Sachverständiger oder eine Sachverständige hinzugezogen werden muss, ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten. Durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen werden die Lebensraumfunktionen für die potenziell vorhandenen Arten nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der starken anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von geringer Bedeutung mit – aufgrund der Größe und der Lage im Siedlungsgefüge – geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

Boden

Dem Plangebiet können die Bodentypen im Süden „Tiefe Braunerde“ und im Norden „Tiefer Podsol-Gley“ zugeordnet werden, welche im Sinne des § 2 BBodSchG nicht zu den schutzwürdigen Böden Niedersachsens zählt. Durch die innerörtliche Lage und der vorhandenen Bebauung der Fläche können Vorbelastungen des Bodens entstanden sein, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser bereits beeinträchtigt worden sein können.

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

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

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

Wasser

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

Luft und Klima

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

Durch die Nutzungen in der näheren Umgebung des Plangebietes sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf der angrenzenden B71, besteht eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Auswirkungen auf die Luftqualität sind durch die Planung nicht bzw. nur in geringem Umfang zu erwarten. Hinweise auf Überschreitungen der Luftqualitätsgrenzwerte nach der 39. BImSchV liegen nicht vor. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Luftschadstoffe sind daher nicht zu erwarten. Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

Orts- und Landschaftsbild

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

Das Ortsbild in diesem Bereich der Ortslage ist geprägt durch unterschiedliche Bebauungsformen (verschiedene Typen von Wohn- und Dienstleistungsgebäuden, Gewerbe) und die Infrastruktur (Gemeindestraßen, Bundesstraße). Nördlich grenzt Wohnbebauung an und im

Süden weitere Gewerbebauten. Aufgrund dieser städtebaulich durchmischten Lage ist das Ortsbild als wenig empfindlich gegenüber dem Planvorhaben zu bewerten. Der Bereich ist insgesamt für das Ortsbild von allgemeiner Bedeutung.

Altlasten- und Ablagerungen

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Es besteht aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf das Vorhandensein von weiteren Altlasten oder Altablagerungen.

Kampfmittel

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

Kultur- und Sachgüter

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

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt würden. Die nächstgelegenen Baudenkmäler sind das „Alte Rathaus“ (Neue Straße 33) sowie ein Wohn- und Geschäftshaus (Neue Straße 96), welche sich südöstlich des Plangebietes befinden.

Immissionsschutz

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

Die Berechnungen zeigen, dass insbesondere im südwestlichen, straßennahen Bereich erhebliche Verkehrslärmbelastungen vorliegen. Im geplanten Urbanen Gebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV sowohl tagsüber als auch nachts deutlich überschritten. Tagsüber werden Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) erreicht. Nachts treten Pegel von bis zu 67 dB(A) auf. Damit wird teilweise auch der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschritten. Die höchsten Belastungen treten unmittelbar entlang der Neuen Straße auf. Mit zunehmender Entfernung zur Straße nehmen die Immissionen deutlich ab.

Auch im geplanten Allgemeinen Wohngebiet werden die maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte teilweise überschritten. Dort liegen die höchsten Pegel tagsüber bei bis zu 60 dB(A) und nachts bei bis zu 53 dB(A). Die Überschreitungen fallen jedoch deutlich geringer aus als im Urbanen Gebiet.

Aufgrund der Überschreitungen durch den Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Konkrete Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Festsetzungen in Kapitel 5.8 erläutert.

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

Für den Gewerbelärm wurde festgestellt, dass aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur sowie der bereits bestehenden bauplanungsrechtlichen Regelungen keine erheblichen Konflikte zu erwarten sind. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen gelten als mit der bestehenden Wohnnutzung verträglich. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm können nach gutachterlicher Einschätzung eingehalten werden.

5 Inhalte der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Für die südlichen und östlichen Bereiche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die vorhandene innenstadtnahe und bereits heute durch eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel, öffentlichen Einrichtungen sowie gewerblichen Nutzungen geprägte Struktur planungsrechtlich zu sichern und zugleich behutsam weiterzuentwickeln. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes eine flexible Nutzungsmischung mit einer höheren baulichen Dichte ermöglicht und trägt damit dem Ziel Rechnung, die vorhandenen innerörtlichen Flächenpotenziale im Sinne der Innenentwicklung effizient zu nutzen. Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Wettbüros, Striptease-Lokalen sowie vergleichbaren Einrichtungen mit Sexdarbietungen) sind nicht zulässig. Diese Nutzungen würden dem angestrebten Charakter eines qualitätsvollen innenstadtnahen Wohn- und Mischquartiers widersprechen und könnten aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung sowie möglicher Nutzungskonflikte die Wohn- und Aufenthaltsqualität beeinträchtigen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird die dort bereits vorhandene überwiegend wohnbaulich geprägte Struktur planungsrechtlich gesichert und fortentwickelt. Ziel der Planung ist insbesondere die Stärkung der Wohnnutzung sowie die Schaffung zusätzlicher Entwicklungsmöglichkeiten für innenstadtnahes Wohnen innerhalb der bestehenden Ortslage von Bremervörde. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden sich aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihrer Verkehrsintensität sowie ihrer städtebaulichen Wirkung nicht in die kleinteilige Wohngebietsstruktur einfügen und könnten zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen. Zudem bestehen im südlich angrenzenden Urbanen Gebiet bereits ausreichende Möglichkeiten für mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Urbanen Gebiet und Allgemeinen Wohngebiet wird geregelt durch Festsetzungen zur Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ) sowie teilweise zur zulässigen Geschossfläche (Geschossflächenzahl GFZ) und zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z).

Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne, dem aktuellen Bestand sowie deren Umgebung und werden in Teilbereichen an die geplanten Nutzungen und an aktuelle Erfordernisse angepasst.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für die Urbanen Gebiete wird entsprechend der angestrebten höheren baulichen Dichte eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für den östlichen Bereich wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 festgesetzt, welche die bauliche Entwicklung bei einer Geschossigkeit von vier Vollgeschossen reglementieren soll. Damit wird sich am bestehenden Planrecht orientiert. Damit wird dem Ziel Rechnung getragen, im innenstadtnahen Bereich eine verdichtete und gemischt genutzte Bebauung zu ermöglichen sowie vorhandene innerörtliche Flächenpotenziale effizient zu nutzen. Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur und schaffen zugleich ausreichende Entwicklungsspielräume für eine zeitgemäße Nachverdichtung.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der vorhandenen und angrenzenden Wohnbebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Die Festsetzung gewährleistet eine dem Gebietscharakter entsprechende aufgelockerte Wohnbebauung und trägt dazu bei, die Wohn- und Freiraumqualitäten innerhalb des Gebietes zu sichern.

Geschossigkeit

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauungsstruktur im Umfeld und gewährleistet eine verträgliche Einfügung neuer Bauvorhaben in die angrenzenden Wohngebiete. Für die Urbanen Gebiete wird überwiegend eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen (III) festgesetzt. Im südwestlichen Bereich entlang der Neuen Straße wird aufgrund der innerstädtischen Lage sowie des vorhandenen baulichen Bestandes eine maximale Geschossigkeit von vier Vollgeschossen (IV) zugelassen. Damit wird den Zielen einer flächensparenden Innenentwicklung sowie der Schaffung zusätzlichen Wohnraums innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs Rechnung getragen.

5.3 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Damit wird die im Umfeld vorhandene aufgelockerte Bebauungsstruktur aufgenommen und eine flexible Entwicklung wohnbaulicher Nutzungen ermöglicht. Durch die Festsetzung sollen keine zusätzlichen Einschränkungen hinsichtlich der Baukörpergestaltung entstehen. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; gleichzeitig gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine maximale Gebäudelänge von 50 m. Die Festsetzung trägt dazu bei, die kleinteilige und wohnbaulich geprägte Struktur des nördlichen Plangebietes zu sichern und fortzuführen. Für die Urbanen Gebiete wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Generell wird damit der vorhandenen innerstädtischen Bebauungsstruktur entlang der Straßenräume Rechnung getragen. Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung eines städtisch verdichteten Quartiers mit straßenbegleitenden Baukörpern und einer klaren Raumkante. Die Bauweise unterstützt zudem die angestrebte innenstadtnahe Nachverdichtung und die effiziente Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale.

Im südlichen Bereich des Urbanen Gebietes wird die abweichende Bauweise (a1) festgesetzt, welche grundsätzlich der geschlossenen Bauweise, ohne seitlichen Grenzabstand entspricht. Abweichend dürfen bis zu zwei Traufgassen errichtet werden, die eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten dürfen. Traufgassen sind Freiflächen zwischen den seitlichen Außenwänden von Gebäuden, die zur Ableitung des von den Dachflächen abfließenden Regenwassers dienen. 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. Damit wird dem Bestand in diesem Bereich entsprochen und eine flexiblere Errichtung der Baukörper ermöglicht.

Für den östlichen und nördlichen Bereich der Urbanen Gebiete wird die abweichende Bauweise (a2) festgesetzt. In dieser müssen die Gebäude und Nebenanlagen, die Gebäude sind, ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Situation, in der der bauliche Bestand teilweise seitliche Eingänge/ Fenster aufweist und keine geschlossene Bauweise zulässt. Mit der Abweichung wird eine flexible Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur ermöglicht. Ziel ist es, auch bei künftigen Bauvorhaben eine ortstypische, innerstädtische Bebauungsdichte zu ermöglichen und gleichzeitig ausreichende Spielräume für die bauliche Entwicklung zu schaffen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 BauNVO geregelt. Ziel der Festsetzungen ist es, einerseits die vorhandene städtebauliche Struktur planungsrechtlich zu sichern und andererseits ausreichende Spielräume für eine Weiterentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des Quartiers zu ermöglichen. Die Baugrenzen orientieren sich dabei überwiegend am vorhandenen Gebäudebestand sowie an der bestehenden innerstädtischen Block- und Straßenrandstruktur.

Insbesondere innerhalb der Urbanen Gebiete werden die überbaubaren Grundstücksflächen vergleichsweise großzügig gefasst, um flexible Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnnutzungen, Dienstleistungen sowie weitere urbane Nutzungen zu schaffen. Gleichzeitig wird durch die straßenbegleitende Anordnung der Baugrenzen und Baulinien die Ausbildung klarer Straßenräume unterstützt und die vorhandene innerstädtische Struktur fortgeführt.

Im Allgemeinen Wohngebiet orientieren sich die Baugrenzen stärker an der vorhandenen aufgelockerten Wohnbebauung und sichern eine angemessene Einfügung zukünftiger Bauvorhaben in die bestehende Umgebung. Dementsprechend halten die Baugrenzen vor allem im Norden und Nordwesten größtenteils 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.

Zur Sicherung eines geordneten Straßenraums wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO darstellen, zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. Baulinie nicht zulässig sind. Dadurch sollen eine übermäßige Einengung der Straßenräume sowie Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die straßenbegleitenden Freiflächen eine geordnete Gestaltung erhalten und die vorhandenen städtebaulichen Raumkanten erhalten bleiben.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hierdurch wird eine flexible und flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs ermöglicht und zugleich die Voraussetzung geschaffen, oberirdische Freiflächen stärker für Aufenthalts-, Grün- und Wohnnutzungen zu nutzen.

5.5 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Neue Straße“, „Rahlandsweg“ sowie die anschließenden innerstädtischen Straßenräume. Die Innere Erschließung des östlichen Planbereichs erfolgt über die Straße „Huddelberg“, welcher als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie planungsrechtlich gesichert wird. Die vorhandene Erschließung ist bereits vollständig ausgebaut und ausreichend leistungsfähig, sodass die Erschließung des Plangebietes gesichert ist. Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind daher nicht erforderlich.

Die Planung verfolgt das Ziel, die bestehenden innerörtlichen Strukturen zu sichern und eine verträgliche Nachverdichtung innerhalb des bereits erschlossenen Siedlungsbereichs zu ermöglichen. Durch die zentrale Lage des Plangebietes bestehen zudem kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen sowie öffentlichen Einrichtungen, wodurch eine gute fußläufige und radverkehrliche Erreichbarkeit gewährleistet wird.

Darüber hinaus wird durch die Planung keine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung erwartet. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass aufgrund der geringen Anzahl möglicher zusätzlicher Baugrundstücke keine relevanten Auswirkungen auf die umliegenden Verkehrswege zu erwarten sind. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist somit geeignet, die mit der Planung verbundenen zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

5.6 Grünordnung

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen soll die vorhandene Durchgrünung des Plangebietes gesichert und gleichzeitig eine angemessene ökologische sowie gestalterische Qualität innerhalb des innenstadtnahen Quartiers gewährleistet werden. Die Festsetzungen dienen insbesondere dem Erhalt prägender Gehölzstrukturen, der Verbesserung des Mikroklimas sowie der Sicherung ökologischer Funktionen innerhalb des überwiegend bebauten Siedlungsbereichs.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen erhaltenswerten Baum- und Gehölzstrukturen, welche durch den Bebauungsplan Nr. 69 gesichert wurden, werden durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen weiterhin gesichert. Ziel ist es, die prägenden Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten und in die zukünftige Entwicklung des Quartiers zu integrieren. Die vorhandenen Gehölze übernehmen wichtige Funktionen für das Ortsbild, den Arten- und Biotopschutz sowie für die Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers. Entsprechend werden Vorgaben zum Schutz der Gehölze während der Bauphase sowie Regelungen zur Ersatzpflanzung bei Abgang getroffen.

Um die Durchgrünung langfristig zu sichern, wird festgesetzt, dass für unvermeidbare Rodungen Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Die Anzahl der nachzupflanzenden Bäume richtet sich nach dem Stammumfang der zu entfernenden Gehölze (vgl. textliche Festsetzung 4.3). Die Ersatzpflanzungen sind als standortgerechte Hochstämme innerhalb des Plangebietes vorzunehmen. Eine entsprechende Pflanzenliste ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorhandenen Grünqualitäten auch bei baulichen Veränderungen langfristig erhalten beziehungsweise ausgeglichen werden.

Darüber hinaus wird geregelt, dass Nadelgehölze sowie Kirschlorbeer lediglich als untergeordnete Einzelelemente zulässig sind, um den charakteristischen Laubgehölzbestand innerhalb des Gebietes zu erhalten. Generell sind alle Bäume mit einem Stammumfang über 20 cm zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Entsprechende Ausführungen hinsichtlich des Baumschutzes bei Baumaßnahmen sind ebenfalls Teil der textlichen Festsetzungen.

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

Die Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dazu, die Auswirkungen der zulässigen Nachverdichtung auf Naturhaushalt und Ortsklima zu minimieren und eine umweltverträgliche Entwicklung des Plangebietes sicherzustellen.

Zur Reduzierung zusätzlicher Bodenversiegelungen wird festgesetzt, dass offene Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Hierdurch soll insbesondere die Versickerung von Niederschlagswasser gefördert sowie die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen minimiert werden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Entlastung der Entwässerungssysteme geleistet. Ausnahmen sind lediglich zulässig, sofern funktionale Anforderungen, beispielsweise im Zusammenhang mit der Barrierefreiheit, einen höheren Versiegelungsgrad erforderlich machen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft zu begrünen sind. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Rückhaltung von Niederschlagswas-

ser sowie zur Förderung der biologischen Vielfalt innerhalb des Plangebietes bei. Gleichzeitig wird die optische Einbindung der Nebenanlagen in das Umfeld verbessert.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen werden außerdem Vorgaben zur Außenbeleuchtung getroffen. Ziel ist es, die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf nachtaktive Tierarten zu minimieren. Hierzu sind insbesondere insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringer Farbtemperatur zu verwenden sowie Lichtabstrahlungen nach oben und zur Seite zu vermeiden. Zusätzlich soll die Beleuchtung auf das notwendige Maß reduziert und möglichst über Bewegungsmelder oder Nachtabschaltungen gesteuert werden. Eine dauerhafte Beleuchtung, auch während der Bauphase, ist unzulässig.

Zudem wird aufgenommen, dass nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleibedeckte Dacheindeckungsmaterialien nicht zulässig sind. Die Festsetzung dient dem vorsorgenden Boden- und Gewässerschutz. Durch Niederschläge und Alterungsprozesse können aus unbehandelten Dachmaterialien aus Kupfer, Zink oder Blei Metallionen ausgewaschen und mit dem Niederschlagswasser in den Boden oder angrenzende Gewässer eingetragen werden. Zur Vermeidung möglicher Schadstoffeinträge und zum Schutz des Wasserhaushalts sind entsprechende Dacheindeckungsmaterialien daher ausgeschlossen.

5.8 Immissionsschutz

Aufgrund der erheblichen Verkehrslärmbelastungen innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Da aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle aus städtebaulichen Gründen sowie aufgrund der erforderlichen Bauhöhen als nicht verhältnismäßig angesehen werden, erfolgt die Konfliktbewältigung überwiegend über passive Schallschutzmaßnahmen sowie Anforderungen an die Gebäude- und Grundrissgestaltung.

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

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

Für hausnahe Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone oder Loggien wird festgesetzt, dass diese innerhalb der belasteten Bereiche A und B vorzugsweise auf der von der Neuen Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind. Andernfalls sind geeignete Abschirmmaßnahmen, beispielsweise in Form verglaster Loggien oder Wintergärten, vorzusehen.

Zusätzlich sind in den belasteten Bereichen A bis C für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungsöffnungen oder raumluftechnische Anlagen vorzusehen, da bei nächtlichen Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster regelmäßig nicht mehr gewährleistet werden kann.

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

5.9 Örtliche Bauvorschriften

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

Materialien:

Die Festsetzung zur Einschränkung hochglänzender oder stark reflektierender Bauteile soll störende Fernwirkungen durch Reflexionen reduzieren. Durch die Einschränkung wird sichergestellt, dass die bauliche Gestaltung sich harmonisch in das Umfeld einfügt und unerwünschte Blendwirkungen vermieden werden.

Werbeanlagen:

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

Nicht überbaute Grundstücksfläche:

In § 9 Abs. 2 NBauO ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (z.B. Müllabstellflächen). Um die Entstehung so genannter „Steingärten“ als versiegelte Gartenflächen zu verhindern, wird konkretisierend festgesetzt, dass nicht überbaute private Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen sind. Die Anlage von Stein- oder Kiesgärten durch Schüttung von Kies, Schotter, Steinen oder vergleichbarem Material ist demnach unzulässig. Die Gestaltung mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden wird (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), sind nicht zulässig. Die Anlage von Gartenteichen soll zugelassen werden. Für eine Bepflanzung der Grünflächen sind mindestens 50 % heimische standortgerechte Pflanzarten zu verwenden.

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

6 Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits durch die Neue Straße im Süden, Huddelberg im Osten und dem Rahlandsweg im Westen und Norden erschlossen. Vereinzelt erschließen private Stiche innenliegende Grundstücke. Die Erschließung ist somit als im Bestand gesichert anzusehen.

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

6.2 Ver- und Entsorgung

Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung

Das auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet grundsätzlich über das vorhandene Regenwasserkanalnetz der Stadt Bremervörde abgeleitet. Die Innenstadtbereiche der Stadt werden überwiegend im Trennsystem entwässert, sodass Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt erfasst und abgeführt werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der bestehenden hohen Versiegelungsgrade und eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten erfolgt die Oberflächenentwässerung vorwiegend über die öffentliche Regenwasserkanalisation mit gedrosselter Ableitung

in die vorhandenen Vorfluter. Die konkrete Ausgestaltung der Grundstücksentwässerung bleibt bei Nachverdichtung der nachfolgenden Erschließungs- und Genehmigungsplanung vorbehalten.

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

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand an das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Bei Nachverdichtung können die erforderlichen Anschlüsse an die bestehende Infrastruktur hergestellt werden, sodass eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser dauerhaft gewährleistet ist.

Löschwasserversorgung / Vorbeugender Brandschutz / Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand bereits gesichert.

Das Plangebiet kann über das bestehende öffentliche Leitungsnetz sowie die vorhandene Infrastruktur der örtlichen Feuerwehr sichergestellt werden. Die erforderliche Löschwassermenge ist im Rahmen der Erschließung dauerhaft bereitzustellen, sodass die Belange des Brandschutzes berücksichtigt werden.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Dadurch kann die Versorgung mit elektrischer Energie sichergestellt werden. Im Zuge von zukünftigen Ausbauplanungen ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Leitungsnetze im Umfeld grundsätzlich gesichert. Bei Nachverdichtung können die erforderlichen Anschlüsse an die bestehende Infrastruktur hergestellt werden.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebiets ist über die bestehenden Leitungsnetze im Umfeld bereits grundsätzlich gegeben. Bei Nachverdichtung können die erforderlichen Anschlüsse an die bestehende Infrastruktur hergestellt werden.

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

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme), der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Die Hinweise des Entsorgungsträgers zur Müllentsorgung sind bei Neubauten im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung zu berücksichtigen. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als hinreichend gesichert angesehen.

7 Artenschutz

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist von ubiquitären Arten auszugehen, die nicht in ihrem Bestand gefährdet sind. Somit ist kein besonderer Untersuchungsbedarf erforderlich. Es ist grundsätzlich festzustellen, dass die Fläche größtenteils versiegelt bzw. in Benutzung ist und Ziele des Artenschutzes absehbar nicht unüberwindbar entgegenstehen werden.

Eine gutachterliche Einschätzung zum Artenschutz ist aufgrund der Bestandssituation und der Lage nicht erforderlich. Hinweise zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des §§ 44 und 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zum Artenschutz werden aufgrund des Gehölzbestandes vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich ist angeführt, dass bei Beseitigung von Gehölzen oder bestehenden leerstehenden Gebäuden eine Begutachtung vor Ort durch einen fachkundigen Sachverständigen bezüglich vorhandener Tiere, wie z.B. Brutvögeln, Fledermäusen und Eichhörnchen erforderlich ist. Zu erhaltende Bäume sind gegenüber Beeinträchtigungen jeglicher Art, insbesondere während der Bauarbeiten, nach DIN 18920 und R SBB zu schützen.

8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits weitgehend bebauten und erschlossenen innerstädtischen Bereich handelt, standen grundsätzliche Standortalternativen nicht zur Verfügung. Ziel der Planung ist insbesondere die planungsrechtliche Bereinigung und Aktualisierung der bestehenden Bebauungspläne sowie die Sicherung und behutsame Weiterentwicklung des vorhandenen Quartiers. Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs und trägt damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden insofern geprüft, als unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung betrachtet wurden. Die gewählte Planung stellt einen angemessenen Ausgleich zwischen der Schaffung zusätzlichen innenstadtnahen Wohnraums, der Sicherung bestehender Nutzungen, den Anforderungen des Immissionsschutzes sowie dem Erhalt prägender Grünstrukturen dar. Eine grundlegend andere städtebauliche Entwicklung würde dem vorhandenen Gebietscharakter sowie den Zielsetzungen der Innenentwicklung nicht in gleicher Weise entsprechen.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

9.2 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bremervörde entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Stadt.

10 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4 ha.

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 7.900 m ²
Urbanes Gebiet (MU)	ca. 29.730 m ²
<i>davon Flächen mit Bindung für Bepflanzung</i>	<i>ca. 1.325 m²</i>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.805 m ²
Räumlicher Geltungsbereich gesamt	ca. 40.435 m²

(Flächengrößen sind digital abgegriffen und auf volle 5 m² gerundet)

Anlage:

- Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 in Bremervörde, T&H Ingenieure GmbH, Mai 2026

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2026



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

Bremervörde, den.....

.....

(Bürgermeister)