

Übersicht der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

Stand: 30.07.2018

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme mit Anregungen	Schreiben vom	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme ohne Anregungen	Schreiben vom
1	Landkreis Rotenburg (Wümme)	18.07.2018		
2	EWE NETZ GmbH	02.07.2018		
3	Stadt Bremervörde FB3	03.07.2018		
4	Industrie- und Handelskammer Stade	09.07.2018		
5	Stadt Bremervörde FB6	12.07.2018		
6	Cappel + Kranzhoff	16.07.2018		
7	Bremervörder Kultur & Heimatkreis e.V.	16.07.2018		
8	Öffentlichkeit Nr. 1 (Sammelstellungnahme, 5 Einwender)	27.06.2018		
9	Öffentlichkeit Nr. 2	28.06.2018		
10	Öffentlichkeit Nr. 3	04.07.2018		
11	Öffentlichkeit Nr. 4	06.07.2018		
12	Öffentlichkeit Nr. 5	12.07.2018		
13	Öffentlichkeit Nr. 6	13.07.2018		
14	Öffentlichkeit Nr. 7	16.07.2018		
15	Öffentlichkeit Nr. 8	16.07.2018		
16	Öffentlichkeit Nr. 9	16.07.2018		
17	Öffentlichkeit Nr. 10	18.07.2018		
18	Öffentlichkeit Nr. 11	18.07.2018		
19			Samtgemeinde Selsingen	25.06.2018
20			Samtgemeinde Fredenbeck	29.06.2018
21			Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	02.07.2018
22			Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	03.07.2018
23			Deutsche Telekom Technik GmbH	09.07.2018
24			Vodafone Kabel Deutschland GmbH	18.07.2018

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

1 Landkreis Rotenburg (Wümme) (18.07.2018)

Abwägungsvorschlag zu lfd. Nr. 1

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Regionalplanerische Stellungnahme

Gegen die o.g. Planung bestehen aus Sicht der Raumordnung keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass bei der konkreten Planung von Einzelhandelsgroßprojekten eine raumordnerische Beurteilung abzugeben ist. Ich bitte daher um frühzeitige Beteiligung.

Landschaftspflegerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Schmutzwasserbeseitigung:

Das anfallende Schmutzwasser soll über die öffentliche Kanalisation zur Kläranlage Bremervörde geleitet werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des B-Plans.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Nach aktuellem Stand sind keine Einzelhandelsgroßprojekte im Planänderungsgebiet vorgesehen. Bei eventuell zukünftiger Planung von Einzelhandelsgroßprojekten sind die Anregungen zu gegebener Zeit zu berücksichtigen.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll über die vorhandene Regenwasserkanalisation erfolgen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Änderung des B-Plans.

Kenntnisnahme.

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen derzeit keine Hinweise vor.

Kenntnisnahme.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes kann anhand der vorliegenden Unterlagen keine Stellungnahme abgegeben werden. Gegebenenfalls ist ein Schalltechnisches Gutachten erforderlich, um die Auswirkungen des Straßenverkehrs, Parkplatzlärms und Gewerbelärms zu untersuchen.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der zukünftige Baukörper und somit auch die Anordnung der einzelnen Nutzungen, Grundrisse und Fenster werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht festgelegt.

Im Planänderungsgebiet befindet sich bereits Gebäudebestand. Das Planungsrecht wird im aktuellen Planänderungsverfahren im Wesentlichen hinsichtlich der Gebäudehöhe und der überbaubaren Flächen geändert. Auf Grundlage dieser Änderungen sind keine Veränderungen hinsichtlich der Schallsituation zu erwarten. Die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet bleibt weiterhin bestehen und fügt sich dahingehend in die umliegenden bereits vorhandenen Kerngebiete ein. Da das Wohnen keine vorrangige Funktion eines Kerngebietes ist, müssen die Bewohner die dort unvermeidlichen Beeinträchtigungen, insbesondere durch den Lärm des Geschäftslebens mit allen bekannten Begleiterscheinungen, in Kauf nehmen.

Die an das Planänderungsgebiet angrenzende Alte Straße ist in diesem Bereich eine Tempo-20-Zone. Die Belastung durch den Straßenverkehr ist grundsätzlich mit der festgesetzten Nutzung eines Kerngebietes vereinbar. Beeinträchtigungen sind hier dahingehend nicht zu erwarten.

Im Bedarfsfall ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Stellungnahme Kreisarchäologie

Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. In den Bebauungsplan ist daher eine nachrichtliche Festsetzung zu übernehmen mit folgendem Inhalt:

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden um einen Hinweis redaktionell ergänzt.

Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde

Gem. § 1 Absatz 6 BauGB Satz 5 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne - die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes - insbesondere zu berücksichtigen:

Es liegt im öffentlichen Interesse, die erhaltenswerten Denkmale zu schützen und in ihrer Wirkung zu erhalten. Hier im Innenstadtbereich von Bremervörde ist nur ein sehr geringer Denkmalbestand erhalten ist, was das Kriterium der Seltenheit erfüllt.

§ 8 NDSchG besagt:

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Direkt im Wirkungsbereich des Neubaus befinden sich die Baudenkmale Kirchenstraße 10 und 12, in geringer Entfernung auch die Liboriuskirche. Grundsätzlich ist durch die Planung eine Beeinträchtigung der Baudenkmale zu befürchten.

Die genannten Baudenkmale in der Kirchenstraße sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Weiterhin ist ein Hinweis auf § 8 NDSchG enthalten. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die Festsetzungen regeln einen Rahmen, in dem sich der zukünftige Baukörper bewegen soll. Die genaue Ausgestaltung betrifft die Baugenehmigungsplanung.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Die Liboriuskirche wurde als Baudenkmal in der Begründung nicht genannt. Auch davon geht der sog. Umgebungsschutz aus, der zu beachten und in der Begründung zu beschreiben ist.

Der Abstand zwischen Neubau und Rathaus lässt nur noch einen geringen Korridor zu, der die Sichtbeziehung von der alten Straße zur Kirche erheblich einschränkt.

Die Kirche und das Gebäude Kirchenstraße 10 gehören der Kirche, hier ist eine zusätzliche Stellungnahme des zuständigen Amtes für Bau- und Kunstpflege der Landeskirche einzuholen.

In der Begründung wird beschrieben, dass der Abstand zur Kirchenstraße nicht verändert werden soll. Dies trifft für die Nordwestecke des Gebäudes nicht zu, hier ist die alte Gebäudekante aus Gründen des Umgebungsschutzes aufzunehmen, um das sog. Germelmannhaus soweit wie möglich freizustellen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die genannten Baudenkmale werden um die Liboriuskirche in den Planunterlagen redaktionell ergänzt.

Der gewählte Abstand entspricht dem städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Bremervörde und gewährleistet die städtebauliche Zielsetzung der Schaffung von Raumkanten auf dem Rathausmarkt. Der Neubau steht in einer Flucht mit dem Rathaus, um einen spannungsvollen Wechsel zwischen engen Straßenräumen und sich öffnenden Platzräumen zu gewährleisten. Dahingehend sollte eine Öffnung der Raumkanten aus städtebaulichen Gründen vermieden werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt.

Der Abstand zwischen dem Neubau und den vorhandenen Gebäuden in der Kirchenstraße wird nicht verändert. Das Baufenster wird lediglich in Richtung des Rathausmarktes vergrößert, um die Raumkanten gemäß des städtebaulichen Rahmenplans der Stadt Bremervörde zu schaffen. Im Bereich des Baudenkmals Nr. 12 verlängert sich die Gebäudekante des Neubaus um ca. 3 Meter, um eine Flucht mit dem Rathaus zu schaffen. Die Aussparung an der nordwestlichen Ecke des Baufensters gewährleistet bereits eine bessere Sicht auf das genannte Baudenkmal und wurde mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in einem Gespräch zum konkreten Bauvorhaben abgestimmt.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Entlang der Kirchenstraße ist eine Zweigeschossigkeit denkmalverträglich, die dann bis zur Nutzungsgrenze teilweise mit geneigten Dachflächen bis auf das Maß von 10,50 m ansteigen kann. Ein weiterer abgestufter Anstieg, mit geneigten Dachanteilen, bis auf die maximale Höhe und ggf. eine Anpassung des Gesamtgebäudes wären eine konsequente Weiterentwicklung. Wintergärten im Bereich der Kirchenstraße sind auszuschließen.

Die Gestaltung der Fassade mit prozentualen Anteilen von Glas und Mauerwerk, sowie eine Festlegung auf rot bis rotbunte Klinker ist hinsichtlich des Umgebungsschutzes nicht angebracht, hier kann nur eine individuelle denkmalrechtliche Abstimmung zum Ziel führen.

Eine Fassadengestaltung mit Vor- und Rücksprüngen, die eine kleinteilige Parzellierung der Nachbarschaft wiedergibt, fördert ein Einfügen in die bestehende Umgebung

Ich weise ausdrücklich darauf hin dass die zulässigen Gebäudehöhen durch die Bemessung des Abstands der Gebäude untereinander und die Inanspruchnahme der halben Straßenbreite zu prüfen sind. Dies macht ggf. eine erneute denkmalrechtliche Beurteilung erforderlich.

Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 04.06.2018, die ich bereits per Email übermittelt hatte, ist als Anlage beigefügt.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Es ist Ziel der Stadt, den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten.

Der zukünftige Baukörper wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt. Die Höhenangaben und die Zahl der Vollgeschosse sind Mindest- bzw. Höchstmaße. Dahingehend sind auch geringere Gebäudehöhen möglich. Die festgelegten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften regeln einen Rahmen, in dem sich das zukünftige Gebäude bewegen soll. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsleitfadens der Stadt Bremervörde werden die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, das Dach und die Fassaden, geregelt. Eine kleinteiligere Regelung ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht gewünscht, um dem Vorhabenträger einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Verbindlich geregelt werden lediglich überwiegende Anteile des Gebäudes. Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften schließen eine abweichende Gestaltung einzelner Gebäudeabschnitte nicht aus.

Dahingehend werden Möglichkeiten zur Anpassung der Denkmalverträglichkeit offengelassen, die im Baugenehmigungsverfahren abschließend geklärt werden können. Die zulässigen Gebäudehöhen sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände getroffen worden und umsetzbar.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 04.06.2018:

Die o.g. Bauten (Neue Straße 99, Ev.-luth. Kirche St. Liborius 357008.00040 / Kirchenstraße 10, Wohnhaus, 357008.00036 und Kirchenstraße 12, Wohnhaus, 357008.00037) sind seit dem 22. März 1990 in die Liste der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen jeweils gemäß § 3 Absatz 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) eingetragen. Die Ev.-luth. Kirche St. Liborius mit geschichtlicher Bedeutung im Rahmen von Ortsgeschichte und aufgrund des Zeugnis- und Schauwertes für die Bau- und Kunstgeschichte, die Siedlungs- und Stadtbaugeschichte, als Erlebniswert für regional nicht alltägliche künstlerische und handwerkliche Gestaltwerte und aufgrund der städtebaulichen Bedeutung von prägendem Einfluss auf das Ortsbild. Die beiden Wohnhäuser sind jeweils aufgrund der geschichtlichen Bedeutung für die Baugeschichte eingetragen.

Das Grundstück, für das der vorgelegte B-Plan Entwurf und die perspektivischen Darstellungen verschiedener Blickrichtungen in der Kirchenstraße erstellt worden sind, ist ein Bebauungsblock zwischen Rathausmarkt, Alter Straße und Kirchenstraße und wird aus vier historischen in Nord-Süd-Richtung disponierten Parzellen gebildet. Direkt gegenüber, nordwestlich befinden sich die beiden o.g. denkmalgeschützten Wohnhäuser und in unmittelbarer Umgebung mit Sichtbezug, ebenfalls nordwestlich die Liborius Kirche (vgl. die angehängte Denkmalkartierung). Es handelt sich hier um eine städtebaulich prominente Stelle.

Zu den genannten Anregungen wurde bereits weiter oben Stellung genommen.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Um dem Stadtbild und dem überlieferten Stadtgrundriss entsprechend weiter zu bauen ist es notwendig, sich an den Baulinien und Parzellen zu orientieren. Der umgebende Stadtraum wird durch vorwiegend traufständige Einzelbebauung mit zweigeschossigen Backstein- oder Fachwerkgebäuden geprägt. Vorherrschende Dachformen sind Steildächer, die als Walm-, Halbwalmdächer oder Satteldächer ausgeführt wurden. Die tiefen Blockgrundstücke weisen kleine Nebengebäude und Gartennutzung auf.

Die geplante Neubebauung sollte sowohl die gegebene städtebauliche Disposition, als auch Trauf- und Firstlinien aufnehmen und sich dazu in Beziehung setzen. So würde die Berücksichtigung der Parzellenstruktur im Grundriss und als Weiterentwicklung in den Fassaden die Kleinteiligkeit des Straßenbildes unterstreichen und die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung berücksichtigen. Zudem empfiehlt sich die Aufnahme der umgebenden Materialität wie Holz und Backstein.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die vorgelegten Planungsunterlagen zeigen einen monolithischen Baukörper auf längsrechteckigem Grundriss, der sich über den gesamten Blockbereich erstreckt. Dessen Höhe ist mit 16,15 Meter nahezu doppelt so hoch wie die Firstlinie der Baudenkmale. Hinzu tritt die fehlende städtebauliche Positionierung des Neubaus zu den Bestandsbauten: So führt die Entscheidung für ein Flachdach und gegen ein geneigtes aber gerichtetes Dach dazu, dass alle Ansichten gleichwertig sind und keine Fassaden und Rückseiten ausgebildet werden. Im Zusammenspiel von überbauter Grundfläche, Höhenentwicklung und städtebaulicher Disposition wird eine gewaltige Baumasse entstehen, die den historischen Maßstäben am Rathausmarkt widerspricht, bestehende Sichtachsen beschneidet und den gewachsenen städtebaulichen Kontext derart verändert, dass die Denkmale in ihrem Zeugniswert erheblich beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich handelt es sich beim vorliegenden Fall um eine Beurteilung des Umgebungsschutzes von Baudenkmalen nach § 8 NDSchG. Hier wird die Errichtung von Anlagen verboten, die das Erscheinungsbild von Baudenkmalen beeinträchtigen.

Bauaufsichtlicher Hinweis:

Ich bitte die Gebäude- bzw. Grenzabstände unter Berücksichtigung der maximalen und der vorhandenen Gebäudehöhen auf die Vereinbarkeit mit den Bestimmungen der NBauO zu prüfen.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 1

Die Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

2 EWE NETZ GmbH (02.07.2018)

Abwägungsvorschlag und Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 2

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Die Anregungen der EWE NETZ GmbH werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Durchführung der Planung und sind in diesem Rahmen zu berücksichtigen.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Abstimmungsergebnis:

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Erhardt Schulz unter der folgenden Rufnummer: 04761 8084-295

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

3 Stadt Bremervörde FB3 (03.07.2018)

Die Kurvenbefahrung von der Kirchenstraße in die Alte Straße muss für LKW und Busse durch Schleppkurvennachweise nachgewiesen werden.

Aufgrund der geplanten Einbahnstraßenlösung und des Wegfalls der Zufahrt vom Rathausmarkt zur Kreuzung Alte Straße/Bremer Straße ist die Kirchenstraße die einzige Möglichkeit der Ausfahrt.

Abwägungsvorschlag zu lfd. Nr. 3

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die zukünftige verkehrliche Situation wird nicht verbindlich geregelt und betrifft die Durchführung der Planung.

Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 3

Die Anregungen der Stadt Bremervörde FB3 sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

4 Industrie- und Handelskammer Stade (09.07.2018)

Abwägungsvorschlag zu lfd. Nr. 4

Vielen Dank für die Beteiligung an obiger Planung. Die IHK Stade begrüßt die Zielsetzung des Bebauungsplanes, eine funktional und gestalterisch ansprechende Innenstadt zu entwickeln und damit die zentralen Leitfunktionen des Bremervörder Stadtzentrums zu stärken. Gleichzeitig kann die Nachnutzung des langjährig leerstehenden Kammann Gebäudes ein gutes Beispiel für die gesamte Region sein, wie die Revitalisierung von leerstehenden, großflächigen Handelsimmobilien auch in Innenstädten von Mittelzentren funktionieren kann, ohne dabei den Bezug zum traditionellen Umfeld zu verlieren.

Kenntnisnahme.

Zu der Planung habe ich entsprechend keine Bedenken vorzutragen, gleichwohl zwei Hinweise:

ANREGUNGEN

- Die in den Obergeschossen zulässige Wohnnutzung ist vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung grundsätzlich positiv zu bewerten. Insbesondere für die ältere Bevölkerung stellt Wohnraum „mitten im Leben“ aufgrund der kurzen Wege einen wesentlichen Standortfaktor dar. Zudem sorgt gerade die in einem MK angestrebte Durchmischung von Wohnen und Gewerbe für das gewisse Flair und die Lebendigkeit eines Zentrums. Um das Nebeneinander dieser auf den ersten Blick konträren Nutzungen und damit zusammenhängende unterschiedliche Ansprüche für alle Beteiligten verträglich zu gestalten, sollten Immissionsschutzbelange daher schon in der Planung berücksichtigt werden. Deswegen empfehle ich, passive Schallschutzmaßnahmen für die vorgesehenen Wohnungen bereits im B-Plan festzusetzen. So können Nutzungskonflikte frühzeitig ausgeschlossen und potenzielle nachgelagerte Einschränkungen für die Betriebe (insbesondere für die Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, die in der Regel etwas lauter sind) vermieden werden.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der zukünftige Baukörper und somit auch die Anordnung der einzelnen Nutzungen, Grundrisse und Fenster werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht festgelegt. Die zukünftigen Nutzungen schränken sich dahingehend nicht zwangsläufig ein.

Im Planänderungsgebiet befindet sich bereits Gebäudebestand. Das Planungsrecht wird im aktuellen Planänderungsverfahren im Wesentlichen hinsichtlich der Gebäudehöhe und der überbaubaren Flächen geändert. Auf Grundlage dieser Änderungen sind keine Veränderungen hinsichtlich der Schallsituation zu erwarten. Die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet bleibt weiterhin bestehen und fügt sich dahingehend in die umliegenden bereits vorhandenen Kerngebiete ein. Da das Wohnen keine vorrangige Funktion eines Kerngebietes ist, müssen die Bewohner die dort unvermeidlichen Beeinträchtigungen, insbesondere durch den Lärm des Geschäftslebens mit allen bekannten Begleiterscheinungen, in Kauf nehmen.

Die an das Planänderungsgebiet angrenzende Alte Straße ist in diesem Bereich eine Tempo-20-Zone. Die Belastung durch den Straßenverkehr ist grundsätzlich mit der festgesetzten Nutzung eines Kerngebietes vereinbar. Beeinträchtigungen sind hier dahingehend nicht zu erwarten.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

- Die zukünftige gewerbliche Belegung der Erdgeschossflächen sollte sich an dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bremervörde orientieren, um hier vorrangig zentrenrelevante Sortimente anzusiedeln. Großformatige nicht-zentrenrelevante Sortimente, für deren (Ab-)Transport die Kundschaft auf PKW und Stellplätze angewiesen ist, wären an diesem zentralen Platz nicht zu empfehlen. Mit der Ansiedlung von Sortimenten für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf kann hingegen eine erhöhte Frequentierung durch Laufkundschaft generiert werden und das neue Wohn-/Geschäftshaus als „neuer Magnet“ für die Bremervörder Innenstadt einen positiven Ausstrahlungseffekt auf das gesamte geschäftliche Umfeld des Rathausmarktes haben.

Ich bitte um Mitteilung des Abwägungsergebnisses sowie um Zusendung der rechtskräftigen Planfassung als pdf. Für Fragen stehe ich gern zur Verfügung.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Aufgrund der geringen Fläche im Planänderungsgebiet ist eine Ansiedlung von Einzelhandel mit großformatigen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu erwarten, da in diesem Fall eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden müsste.

Die Planzeichnung wird um einen Hinweis ergänzt, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt Bremervörde zu beachten ist.

Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 4

Die Anregungen der Industrie- und Handelskammer Stade sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

5 Stadt Bremervörde FB6

(12.07.2018)

Die im B-Plan festgelegte Baugrenze zur Alten Straße sollte aus Sicht des FB6 um etwa 50 cm in nördliche Richtung verschoben werden, da die angrenzende Verkehrsfläche (Gehweg) gegenwärtig die gem. RAST06 erforderliche Mindestbreite von 2,50 m unterschreitet.

Sofern bei der geplanten Bebauung Außen- und/oder Fluchttüren oder andere Einbauten in der Fassade (z. B. Sohlbänke von Fenstern) vorgesehen werden, ragen diese zusätzlich in die schmale Verkehrsfläche und verringern die effektiv nutzbare Breite zusätzlich oder sorgen hinsichtlich der Verkehrssicherheit für mögliche Gefahrenpunkte. Eine Verschiebung der Baugrenze würde ausreichend Verkehrsraumbreite schaffen und somit der gegenwärtigen Bedeutung der Alten Straße nach ihrem Ausbau in 2015 als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich deutlich entgegenkommen, insbesondere im Hinblick auf die Berücksichtigung und Umsetzung der Barrierefreiheit.

Abwägungsvorschlag zu lfd. Nr. 5

Die im Planänderungsgebiet festgesetzte Baugrenze entlang der Alten Straße befindet sich auf der Grundstücksgrenze und „trennt“ somit privaten von öffentlichem Bereich. Die Baugrenze stellt somit ein absolutes Maximum der überbaubaren Fläche dar und orientiert sich dabei an der vorhandenen Grenzbebauung entlang der Alten Straße. Die Planung lässt ein Zurückweichen der Bebauung zu.

Das Flurstück der Alten Straßen hat in diesem Bereich eine Breite von ca. 12,50 m und ist dahingehend ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Mindestmaße für die Verkehrsflächen bereitzustellen. Sollte die Verkehrsfläche bzw. der Gehweg auf die privaten Flächen vergrößert werden, ist zwischen der Stadt und dem Eigentümer der Flächen im Planänderungsgebiet eine entsprechende Einigung zu erzielen. Die festgesetzte Baugrenze steht dem nicht entgegen.

Auch eine Abschrägung der Bebauung in den Kreuzungsbereichen wird durch die festgesetzten Baugrenzen nicht ausgeschlossen. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die zukünftige verkehrliche Situation wird nicht verbindlich geregelt und betrifft die Durchführung der Planung. Dahingehend soll durch die festgesetzten Baugrenzen ein gewisser Spielraum gewährleistet werden.

ANREGUNGEN

Die Baugrenze an der südwestlichen Ecke des B-Plans grenzt unmittelbar an den Kreuzungsbereich Alte Straße/Rathausmarkt und führt aufgrund des vorgesehenen Verlaufes gegenüber dem derzeitigen Bestand zu einer starken Einengung der Verkehrsfläche. Erfahrungsgemäß ist dieser Bereich fußläufig stark frequentiert. Der im B-Plan vorgesehene Verlauf der Baugrenze verengt den vorhandenen Gehweg unmittelbar im Kreuzungsbereich auf eine Breite von rd. 1,60 m. Das erforderliche Mindestmaß des Gehweges von 2,50 m wird hier somit deutlich unterschritten. Gegenläufige Verkehrsbeziehungen werden hierdurch stark eingeschränkt und die Verkehrssicherheit gefährdet. Die erforderliche und derzeit vorhandene Aufstellfläche für Fußgänger an der Lichtsignalanlage wird zudem an dieser Stelle entfallen und aufgrund der Platzverhältnisse künftig nicht mehr im Bereich der LSA anzuordnen sein. Der zu schmale Gehweg wird somit in diesem Bereich aufgrund wartender Passanten an der LSA noch weiter eingeschränkt. Darüber hinaus werden auch die im Kreuzungsbereich notwendigen Sichtbeziehungen durch die geschlossene Bebauung an diesem Eckpunkt stark eingeschränkt.

Daher sollte der Verlauf der Baugrenze aus Gründen der Verkehrssicherheit (nicht ausreichende Sichtbeziehungen, keine Aufstellfläche an der LSA und zu geringe Verkehrsraumbreiten), insbesondere im Sinne der Barrierefreiheit, an dieser Stelle zurückgesetzt werden oder zumindest eine Abschrägung der geplanten Bebauung im Eckbereich der Kreuzung Alte Straße/Rathausmarkt vorgesehen werden.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 5

Die Anregungen der Stadt Bremervörde FB6 sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

6 Cappel + Kranzhoff (16.07.2018)

Abwägungsvorschlag zu lfd. Nr. 6

Die Stadt Bremervörde ist mit dem Gebiet „Innenstadt Mitte“ in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen worden. Ziel ist es, die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich mit gestalterischen Qualitäten, als Ort zum Wohnen für verschiedene, auch die älter werdenden Bevölkerungsgruppen aufzuwerten und zu stärken. Der Entwicklung des Rathausmarktes muss dabei ein besonderes Augenmerk geschenkt werden. Denn der Rathausmarkt hat als Stadtmittelpunkt und Identifikationsort für Bremervörde eine zentrale Bedeutung.

Im städtebaulichen Rahmenplan wurde daher auf die gestalterische und funktionale Weiterentwicklung und Aufwertung des Rathausmarktes ein Fokus gelegt. Unter Beteiligung von zahlreichen Fachleuten sowie der Öffentlichkeit wurden hierzu Maßnahmen, Leitlinien und Qualitätskriterien entwickelt und in den Rahmenplan integriert.

Nicht zuletzt war die Umgestaltung des Rathausmarktes auch Gegenstand von Untersuchungen des mobilen Gestaltungsbeirates der Architektenkammer. Anerkannte Experten aus verschiedenen Disziplinen haben Leitlinien und Empfehlungen für dessen Umgestaltung formuliert, die ebenso in den städtebaulichen Rahmenplan eingeflossen sind.

Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Vor dem Hintergrund seiner Bedeutung für Bremervörde, der Aufmerksamkeit und Expertise, die das Thema Umgestaltung des Rathausmarktes erfahren hat, sollten aus planerischer Sicht bei allen baulichen Maßnahmen die gewonnenen Erkenntnisse und Empfehlungen beherzigt werden. Mit dem Wettbewerb für die Neubebauung an der Nordseite ist dies berücksichtigt worden, indem die Qualitätskriterien aus den vorhandenen Rahmenvorgaben und Empfehlungen abgeleitet wurden.

Die gleichen Rahmenvorgaben und Qualitätskriterien sind aus planerischer Sicht zwingend auch an der jetzt zur Diskussion stehenden Südseite (ehem. Kammann) anzulegen. Mit dem geplanten zweiten Neubau am Rathausmarkt besteht jetzt die einmalige Chance, dem Rathausmarkt als zentrale Fläche in Bremervörde kurzfristig ein neues Gesicht zu geben. Dieses neue Gesicht wird das Stadtbild Bremervördes an dieser prominenten Stelle in den nächsten Jahrzehnten prägen.

Bei der Bewertung der Neubebauung am Rathausmarkt müssen die Interessen des Bauherrn und Investors mit dem öffentlichen Interesse, das Bremervörder Stadtbild an prominenter Stelle für die nächsten Jahrzehnte zu gestalten - das Gesicht der Stadt zu formen -, abgewogen werden. Abgestimmte Leitlinien geben der städtische Rahmenplan, die Empfehlungen des mobilen Gestaltungsbeirats und das Wettbewerbsverfahren für die Nordseite des Platzes. In Richtung der Alten Straße kann darüber hinaus der Gestaltungsleitfaden herangezogen werden.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zum Gebäudeentwurf und zum ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf möchte ich vor diesem Hintergrund aus Sicht der städtebaulichen Rahmenplanung folgende Anmerkungen machen:

Zur Kirchenstraße und zur Alten Straße werden im Gebäudeentwurf und mit dem Bebauungsplanentwurf die Fluchten des Kammann-Gebäudes übernommen. Zum Rathausmarkt hin tritt das Gebäude gegenüber der Flucht der südlichen Rathausfassade in den Platz hervor. Dieser Vorsprung ist durch Arkaden im EG freigehalten, so dass hier ein Blick auf den Platz freigegeben wird. Dies entspricht den Empfehlungen aus Rahmenplan und Gestaltungsbeirat. Die Arkaden sind durch unterschiedliche Baulinien für das EG und die OG im Bebauungsplanentwurf vorgegeben.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die vierte (östliche) Gebäudeseite verfügt über zwei leicht unterschiedlich lange Schenkel, die in der Mitte einen Hof umfassen, der zum öffentlichen Raum geöffnet ist. Gegenüber den ersten Überlegungen ist der Unterschied in der Länge der Gebäudeschenkel zurückgenommen worden. Die Baugrenze im Bebauungsplan trägt dem durch einen moderaten Versatz Rechnung. Eine geschlossene Gebäudeseite, die aus städtebaulichen Gründen hier wünschenswert wäre, kann hier aus Gründen der Belichtung und Funktionalität des Gebäudes nicht erreicht werden. Durch eine Verglasung oder (ggf. temporäre) (Teil-)Überdachung könnte der Innenhof des Gebäudes aber für z.B. die Gastronomie oder andere Außennutzungen aus dem Gebäude heraus genutzt werden. Damit könnte eine Belebung und zugleich eine stärker geschlossene Wirkung erreicht werden. Vermieden werden sollte auf jeden Fall ein dunkler, wenig lebendiger und ungenutzter öffentlich wirkender Raum.

Das Gebäude tritt wie auch das an der Nordseite des Platzes geplante Gebäude weiter auf den Rathausmarkt, als die bestehende Bebauung, so dass der Platz ein kleineres, aber ausgewogenes und passendes Format erhält.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen teilweise die konkrete Gestaltung des Baukörpers und somit die Durchführung der Planung.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Allerdings hätte eine zum Platz hin fünfgeschossige Bebauung einen Maßstab, der sich in den übrigen Gebäuden nicht wiederfindet. Die Bebauung würde auch das Rathaus überragen und auch wegen seiner Breite den Rathausmarkt dominieren. Sollte aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ein fünftes Obergeschoss erforderlich sein, sollte es zwingend als Staffelgeschoss zurückgesetzt und durch das Material der Fassade optisch zurückhaltend gestaltet werden. Dies findet sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes allerdings nicht wieder.

Es ist richtig und erforderlich, das Gebäude zu den Seiten (vom Rathausmarkt aus gesehen) und zum Rathausmarkt hin abzustaffeln. Besonders zur Kirchenstraße ist eine geringere Bauhöhe unerlässlich, denn hier befinden sich gegenüberliegend die typischen zweigeschossigen Bremervörder Häuser, die z.T. auch unter Denkmalschutz stehen. Ein sensibler Umgang mit dem vorhandenen Maßstab ist daher hier besonders gefragt. Mehr als die drei vorgesehenen Geschosse wären zur Kirchenstraße gänzlich unverträglich.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der zukünftige Baukörper wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt. Die Höhenangaben und die Zahl der Vollgeschosse sind Mindest- bzw. Höchstmaße. Dahingehend sind auch geringere Gebäudehöhen und verschiedene Varianten von Abstufungen möglich. Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften regeln einen gestalterischen Rahmen, in dem sich die zukünftigen Gebäude bewegen sollen und schließen eine abweichende Gestaltung einzelner Gebäudeabschnitte wie etwa der Staffelgeschosse nicht aus.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der denkmalgeschützten Gebäude ist entlang der Kirchenstraße eine detailliertere Höhenregelung erfolgt.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Der Bebauungsplan setzt durch die Begrenzung von Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse eine Abstufung nur in Richtung Kirchenstraße fest, nicht aber zum Rathausmarkt und den anderen Seiten. Die städtebaulich unverzichtbare Abstufung zum Rathausmarkt ist im aktuellen Gebäudeentwurf inzwischen allerdings vorgesehen, auch wenn der Bebauungsplan dies nicht zwingend vorgibt. Zu begrüßen ist auch die im Gebäudeentwurf vorgesehene Abstufung in Richtung Rathausparkplatz und zur Alten Straße. Damit ist ein wesentlicher Beitrag für ein Einfügen des Baukörpers in seine städtebauliche Umgebung geleistet. Im Bebauungsplan fehlt allerdings eine entsprechende Vorgabe.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Es ist Ziel der Stadt, den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten. Eine Abstufung an der Alten Straße und in Richtung Rathausparkplatz ist auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen möglich. Entlang der Kirchenstraße sind detailliertere Festsetzungen für eine Abstufung getroffen worden, um die dort vorhandenen Baudenkmale angemessen zu berücksichtigen. Die Baulinien auf der Seite des Rathausmarktes berücksichtigen die im städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Bremervörde vorgesehene Raumkante und haben dahingehend eine besondere städtebauliche Relevanz. Sollte im Baugenehmigungsverfahren eine Abweichung von der Baulinie gewünscht sein, kann nach Lage des Einzelfalls gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ein Zurücktreten von Gebäudeteilen zugelassen werden. Diese Kann-Bestimmung lässt ein Abweichen von der Baulinie in geringfügigem Ausmaß zu. Die Vorschrift ist unmittelbar anwendbares Recht und keine Ausnahme. Eine besondere Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Der unbestimmte Rechtsbegriff „in geringfügigem Ausmaß“ hängt von der Größe des Gebäudes ab und ist mithin relativ. Eine Abweichung von der Baulinie betrifft die Durchführung der Planung und läge konform mit der Baunutzungsverordnung und der städtebaulichen Zielsetzung, da diese eine Abweichung für Gebäudeteile, aber nicht für das gesamte Gebäude erlaubt.

ANREGUNGEN

Als Abstimmungsergebnis mit dem Denkmalschutz nachvollziehbar, wenn auch städtebaulich nicht zwingend erforderlich, erscheint auch die im Gebäudeentwurf jetzt vorgesehene Aussparung gegenüber dem Gerdelmanschen Haus an der Ecke zur Kirchenstraße, die auch der Bebauungsplan mit den Baugrenzen bzw. Baulinien vorgibt.

Bei der Fassadengliederung des Gebäudes ist es wichtig, eine Kleinteiligkeit ähnlich dem Maßstab der typischen Bremervörder Parzellenstruktur zu erreichen. Durch eine vertikale Gliederung in Verbindung mit der Staffelung und optisch zurückhaltenden, hellen Gestaltung des obersten Geschosses kann es gelingen, die optische Wirkung des neuen Baukörpers zu begrenzen und ein städtebaulich verträgliches und dem Maßstab des Ortes angemessenes Maß zu erzielen. Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan sehen eine solche vertikale Gliederung des Baukörpers allerdings nicht vor.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Im Gegensatz zu einer Überschreitung der Baulinie berührt eine Unterschreitung für einzelne Geschosse keine öffentlichen Belange und ist mit einer festgesetzten Baulinie vereinbar, da der betroffene Bereich im Privateigentum verbleibt und somit keine öffentlichen Einrichtungen wie z.B. Leitungen aufnehmen kann.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Aussparung an der nordwestlichen Ecke des Baufensters gewährleistet eine freiere Sicht auf das Baudenkmal Nr. 12 und berücksichtigt dahingehend § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften regeln einen gestalterischen Rahmen, in dem sich die zukünftigen Gebäude bewegen sollen. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsleitfadens der Stadt Bremervörde werden die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, das Dach und die Fassaden, geregelt. Eine kleinteiligere Regelung ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht gewünscht, um dem Vorhabenträger einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Verbindlich geregelt werden lediglich überwiegende Anteile des Gebäudes. Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften schließen eine abweichende Gestaltung einzelner Gebäudeabschnitte wie etwa der Staffageschosse sowie vertikale Gliederungen nicht aus.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Wichtig hinsichtlich der Gebäudenutzungen insbesondere im EG ist es, dass es gelingt, eine Belebung des Rathausmarktes zu erreichen. Dies kann durch den Gastronomiebetrieb nur zu manchen Stunden erreicht werden. Zusätzlich wird angeregt, weitere Läden und Eingänge durch die Aufteilung der Gewerbeeinheiten zum Platz hin vorzusehen. Der Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss, der im Bebauungsplan vorgesehen ist, fördert eine solche Belebung.

Der Bebauungsplan ist zwar nicht vorhabenbezogen, jedoch ist er mit seinen Festsetzungen eng auf den Gebäudeentwurf zugeschnitten. Dennoch lässt er Spielräume, die auch zu unverträglichen oder unerwünschten Lösungen führen können. Insbesondere ein allseitig zurücktretendes und aus hellen Materialien gestaltetes Staffelgeschoss sowie eine vertikale Gliederung des Baukörpers sollten umgesetzt werden, fehlen aber als Vorgaben im Bebauungsplanentwurf. Gleichzeitig wird aber auch deutlich, dass der Gebäudeentwurf diesen Spielraum nicht überall nutzt. Ob ein Gebäudeentwurf sich an einer städtebaulich bedeutsamen Stelle wie dem Rathausmarkt einfügt oder nicht, hängt oft von Details ab, die im Bebauungsplan nur schwer vorherzusehen und festzusetzen sind.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Regelung der zukünftigen Aufteilung der Nutzungen im Planänderungsgebiet betrifft die Durchführung der Planung. Die Anregungen werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Zu den genannten Anregungen wurde bereits weiter oben Stellung genommen.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Aus planerischer Sicht ist es an dieser für das Stadtbild so wichtigen Stelle sinnvoller, statt eines noch engeren planungsrechtlichen Rahmens im Bebauungsplan eine vertragliche Bindung (städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan) des Investors an einen konkreten Gebäudeentwurf vorzusehen, und zwar in Verbindung mit einer fachlichen Begleitung im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess. Damit kann es am besten gelingen, gezielter und im Zweifel auch detaillierter den richtigen Entwurf für den Bremervörder Rathausmarkt umzusetzen und auch bei Veränderungen im weiteren Prozess das Erreichen der städtischen Zielstellungen sicher zu stellen.

Unter dieser Voraussetzung bestehen aus Sicht der Rahmenplanung keine grundsätzlichen Bedenken gegen den ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf. Es wird jedoch vor dem Hintergrund der genannten Anmerkungen angeregt, den Bebauungsplan in den folgenden Punkten zu überprüfen: Es sollte sichergestellt sein, dass die Bauvorschriften zur Fassadengestaltung eine helle und optisch zurücktretende Gestaltung des Staffelgeschosses sowie eine vertikale Gliederung der Fassade erlauben und ein Zurücktreten des Staffelgeschosses auch zum Rathausmarkt (hinter die Baulinie) möglich ist.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Es ist Ziel der Stadt, den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten. Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, um weitergehende Regelungen zu treffen. Die Anregung betrifft dahingehend die Durchführung der Planung.

Zu den genannten Anregungen wurde bereits weiter oben Stellung genommen.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 6

Die Anregungen der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

7 Bremervörder Kultur & Heimatkreis e.V. (16.07.2018)

Abwägungsvorschlag zu lfd. Nr. 7

Nach Einsicht des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b sowie der zugehörigen Begründung geben wir folgende Anregungen und Bedenken ab:

Vorbemerkungen

1. Nach den bisherigen öffentlichen Diskussionen und Presseveröffentlichungen ist davon auszugehen, dass von der Specht-Gruppe aus Bremen auf dem so genannten „Kammann-Areal“ nach dem Abriss des Geschäftshauses ein Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss errichtet werden soll. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens betreibt die Stadt Bremervörde gemäß § 13a BauGB in einem beschleunigten Verfahren die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 b „Innenstadt II“ als so genannten „Angebotsbebauungsplan“.

Obwohl die Voraussetzungen vorliegen, macht die Stadt von der Möglichkeit eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB keinen Gebrauch.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Es ist Ziel der Stadt, den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten.

ANREGUNGEN

Dennoch handelt es sich hier eindeutig um eine projektbezogene Planung. Dies hat zwangsläufig Auswirkungen auf den bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigenden **Grundsatz der Konfliktbewältigung**. Die Stadt muss bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf Grund der offenbar recht weit fortgeschrittenen Hochbauplanung hinreichend abschätzen, ob sich das geplante Wohn- und Geschäftshaus am vorgesehenen Standort auch realisieren lässt.

So darf zum Beispiel die Frage der Unterbringung der notwendigen Kfz.-Stellplätze nur dann auf das noch ausstehende Baugenehmigungsverfahren verwiesen werden, wenn bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b klar erkennbar und abgesichert ist, wo die Stellplätze vorgehalten werden, wer die Stellplätze errichtet und dass es nicht zu Immissionskonflikten kommt und außerdem keine ungelösten verkehrlichen Probleme entstehen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Das laufende Bauleitplanverfahren beschränkt sich auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eventuell im Zuge des Bauleitplanverfahrens veröffentlichte Konzepte sind davon losgelöst und dienen lediglich der Information. Die konkrete Gestaltung des Baukörpers betrifft die nachfolgende Durchführung der Planung.

Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung im Zusammenhang mit § 15 BauNVO wird berücksichtigt, da sich die Eigenart des Baugebietes in die Umgebung einfügt und wechselseitig keine Belästigungen oder Störungen zu erwarten sind.

Eine Konfliktlösung durch Bebauungsplanung ist im Allgemeinen nur begrenzt möglich und erforderlich. Das Gebot der Konfliktbewältigung gilt daher nicht uneingeschränkt und undifferenziert. Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung zwingt jedenfalls dann nicht zu besonderen Festsetzungen, wenn die Konfliktlösung durch Feinsteuerung in einem nachfolgenden Verwaltungsverfahren auf der Vollzugsebene möglich ist.

Einige Stellplätze können auf einer bereits vorhandenen Parkplatfläche südöstlich des Planänderungsgebietes nachgewiesen werden. Die Sicherung würde dann über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen. Die konkrete Anzahl der zu erbringenden Stellplätze hängt jedoch vom genauen Bauvorhaben ab und betrifft die nachfolgende Durchführung der Planung.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Nach unserer Kenntnis sollen die Kfz.-Stellplätze auf dem Parkplatzgelände hinter dem Geschäft Dauber an der Alten Straße sowie möglicherweise in einer Tiefgarage unter dem Rathausmarkt nachgewiesen werden. Noch ist allerdings offen, ob es tatsächlich zu einer derartigen Stellplatzlösung kommt. Die Errichtung einer Tiefgarage würde sicherlich verkehrliche (Zu- und Abfahrten?) und möglicherweise auch immissionsschutzrechtliche und vielleicht auch finanzielle Probleme aufwerfen, die noch zu klären wären.

Eine Bewältigung dieser Konflikte innerhalb des laufenden Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 63 b wäre nach unserer Auffassung nicht möglich, so dass die Stadt einen wesentlichen Grundsatz der Bauleitplanung, nämlich den Grundsatz der Konfliktbewältigung, nicht beachten würde. Damit würde die Änderung des Bebauungsplanes vermutlich vor einem Verwaltungsgericht keinen Bestand haben. Hinzu kommt, dass auch aus der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b keine Hinweise auf die künftige Führung des Verkehrs auf dem Rathausmarkt und der Kirchenstraße abzuleiten sind. Ein bloßer Hinweis auf eine Verlagerung des Busverkehrs in die Ludwig-Jahn-Straße wäre hier sicher nicht ausreichend, da eine Realisierung dieser Lösung in absehbarer Zeit als nicht umsetzbar angesehen wird.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die zukünftigen Nutzungen werden im Planänderungsgebiet nicht abschließend geregelt. Je nach Nutzung können der Stellplatzbedarf sowie die Entwicklung des Verkehrs stark variieren. Auf Ebene der Bauleitplanung kann dahingehend keine endgültige Aussage über die Auswirkungen getroffen werden. Der Stellplatzbedarf ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen. Entsprechend des aktuellen Konzeptes wären nur wenige Stellplätze erforderlich. Der endgültige Nachweis erfolgt bei der Durchführung der Planung.

Die erwähnten Konflikte beziehen sich ausschließlich auf die zukünftige Verkehrssituation. Zu den genannten Anregungen wurde bereits weiter oben Stellung genommen.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Hinzuweisen ist außerdem noch auf die Festsetzung eines Fußgängerbereiches im südlichen Teil der Kirchenstraße im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 63b. Die Einrichtung eines Einbahnstraßenverkehrs widerspricht dieser Festsetzung. Wir fragen uns, aus welchen Gründen dieser Teil der Kirchenstraße nicht mit in das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen wurde.

Die von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b aufgeworfenen Konflikte müssen - um dem Gebot der Konfliktbewältigung zu entsprechen - auch vom Bebauungsplan selbst gelöst werden. Es entsteht für uns der Eindruck, dass die Stadt auf das „Prinzip Hoffnung“ vertraut („Irgendwie werden sich die Probleme mit den Stellplätzen und dem Bus- und sonstigen Kfz.-Verkehr schon lösen lassen.“). Außerdem deutet einiges darauf hin, dass die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung einseitig am wirtschaftlichen Interesse des Investors an einer möglichst optimalen und lukrativen Ausnutzung des Plangebietes ausgerichtet sind und die oben beschriebenen Folgen einer Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses schlicht im Änderungsverfahren vernachlässigt werden.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Eventuelle Planungen außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind noch nicht abgeschlossen und können dahingehend noch nicht festgesetzt bzw. in den Geltungsbereich einbezogen werden. Um jedoch unnötige Wartezeiten zu vermeiden ist es im Sinne der Stadt und der Öffentlichkeit, frühzeitig Planungsrecht zu schaffen, um eine zügige Umsetzung der Planung zu gewährleisten.

Die erwähnten Konflikte beziehen sich ausschließlich auf die zukünftige Verkehrssituation. Zu den genannten Anregungen wurde bereits weiter oben Stellung genommen.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Auf Grund dieser offenkundigen Mängel regen wir an,

- a) entweder das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Nr. 63 b so zu ändern bzw. zu erweitern, dass alle Probleme in einem Änderungsverfahren gelöst werden können oder**

- b) das Planänderungsverfahren zunächst so lange zu stoppen, bis eine sachgerechte Lösung der beschriebenen Konflikte als gesichert angesehen, in die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen und damit vielleicht auf die Ebene der Baugenehmigung verschoben werden kann.**

Eventuelle Planungen außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind noch nicht abgeschlossen und können dahingehend noch nicht festgesetzt bzw. in den Geltungsbereich einbezogen werden. Um jedoch unnötige Wartezeiten zu vermeiden ist es im Sinne der Stadt und der Öffentlichkeit, frühzeitig Planungsrecht zu schaffen, um eine zügige Umsetzung der Planung zu gewährleisten.

Die erwähnten Konflikte beziehen sich ausschließlich auf die zukünftige Verkehrssituation. Zu den genannten Anregungen wurde bereits weiter oben Stellung genommen.

ANREGUNGEN

2. Es handelt sich hier um einen projektbezogenen Bebauungsplan. Dies wird auch durch folgende Formulierungen in der Begründung der B.-Planänderung deutlich:

Pkt. 2.1: „..... *Im Planänderungsgebiet sind die Ansiedlung eines Wohn-Geschäftshauses mit Einzelhandel, Restaurant und Ladengeschäften vorgesehen.*“

Pkt. 3.1: „..... *Bei der Konkretisierung der Planung hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 63 b nicht ausreichend sind, um die geplanten Nutzungen zu realisieren.*“
„.... *Aufgrund der Lagegunst bietet sich deshalb eine Nachnutzung des Grundstückes durch ein Wohn- und Geschäftshaus an.*“

Pkt. 3.2: „..... *Der geplante Neubau bildet stadträumliche Kanten und fügt sich in die vorhandenen, dominierenden Bauwerke im Stadtzentrum ein. Dahingehend ist an dieser Stelle ein massiver Baukörper städtebaulich sinnvoll, der den Rathausmarkt stärkt und belebt.*“

Tatsächlich stellt sich die Bebauungsplanänderung jedoch als „Angebotsbebauungsplan“ dar.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Da es in diesem Fall bereits einen Interessenten für das Grundstück gibt, wurden die geplanten Nutzungen berücksichtigt und in der städtebaulichen Zielsetzung integriert, ohne zu sehr ins Detail zu gehen, um den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten. Ziel der Stadt ist es, diesen zentralen Ort, auf dem derzeit nur ein leerstehendes Gebäude steht mit einer neuen Nutzung zu bespielen. Dafür ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Daher können auch in einem Angebotsplan die Planungsabsichten des Bauvorhabens in die Begründung einfließen.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Dieser Widerspruch macht es für die Öffentlichkeit und offenbar auch für Mitglieder des Stadtrates - und hier vor allem offensichtlich für Mitglieder der CDU-Fraktion - schwer, die Einflussmöglichkeiten im Zuge des laufenden Bebauungsplanänderungsverfahrens auf das konkrete Bauvorhaben der Specht-Gruppe zu erkennen. So haben wiederholt Vertreter der CDU darauf hingewiesen, dass die Öffentlichkeit noch ausreichend Gelegenheit haben wird, sich zum Vorhaben der Specht-Gruppe zu äußern.

Diese Möglichkeit ist eindeutig nicht gegeben, da der jetzt ausliegende „Angebotsbebauungsplan“ kaum Rückschlüsse auf das geplante Wohn- und Geschäftshaus zulässt.

Dieser völlig unbefriedigenden und rechtlich zweifelhaften Situation hätte entgegengewirkt werden können, wenn die Stadt in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des B.-Planentwurfes sowie in den ausliegenden Planunterlagen auf das konkrete Bauvorhaben eingegangen wäre. Dies hätte auch dazu geführt, dass das Informations- und Beteiligungsinteresse der Öffentlichkeit geweckt worden wäre.

Es liegt im Interesse der Öffentlichkeit sowie der von der Planung unmittelbar betroffenen Bürgerinnen und Bürger, dass die Stadt während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes auch über das Bauvorhaben (und seinen Folgen!) der Specht-Gruppe informiert.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Das laufende Bauleitplanverfahren beschränkt sich auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eventuell im Zuge des Bauleitplanverfahrens veröffentlichte Konzepte sind davon losgelöst und dienen lediglich der Information. Es ist dahingehend folgerichtig, dass im laufenden Verfahren nur die Anregungen bezüglich der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Berücksichtigung finden können. Die konkrete Gestaltung des Baukörpers betrifft dahingehend die nachfolgende Durchführung der Planung. Eine eventuelle Beteiligung der Öffentlichkeit zu der konkreten Planung, losgelöst vom Bauleitplanverfahren, liegt im Ermessen der Stadt.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, die umfassend informiert, könnte die vorgenannten Mängel beheben.

Wir regen daher an, die 2. Änderung des Bebauungsplanes erneut öffentlich auszulegen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Das Bauleitplanverfahren wurde ordnungsgemäß in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die konkrete Gestaltung des Baukörpers betrifft die nachfolgende Durchführung der Planung. Es liegen dahingehend keine Mängel vor.

Zu den genannten Anregungen wurde bereits weiter oben Stellung genommen.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

A. Planzeichnung

1. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Geschossigkeit

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bezieht sich im Entwurf nur auf die Höhendifferenzierung entlang der Kirchenstraße mit maximal II-III Vollgeschossen und einer Höhe von 10,5 m gegenüber der sonst möglichen III-IV Vollgeschosse und einer Höhe von 16,5 m. Diese Festlegung wird als nicht ausreichend betrachtet. Die Regelung für die Kirchenstraße sollte in entsprechender Breite auch im Bereich der Alten Straße Anwendung finden, um der örtlichen Situation / Nachbarschaft angemessenere Höhenentwicklung zu erreichen (siehe hierzu auch die Hinweise zu den Höhenentwicklungen im Rahmenplan). Es wird daher angeregt festzulegen, dass in allen vier Fassadenbereichen (Alte Straße, Kirchenstraße, Rathausmarkt, Ostseite zum Parkplatz) für ein bereits geplantes Staffelgeschoss, welches nach § 2 NBauO als zusätzliches Nicht-Vollgeschoss generell zulässig ist, ein weiterer Rücksprung dieses Geschosses bzw. eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung in ebenfalls entsprechender Breite (s.o.) vorgenommen wird. Diese Maßnahme entschärft die Höhen- und Grenzabstandsproblematik gegenüber der Nachbarschaft.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der zukünftige Baukörper wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt. Die Höhenangaben und die Zahl der Vollgeschosse sind Mindest- bzw. Höchstmaße. Dahingehend sind auch geringere Gebäudehöhen möglich. Die Stadt hält die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 16.50 m bzw. 10,50 m für stadtbildverträglich.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Desweiteren erscheint für die äußere Gestaltung dieses Staffelgeschosses eine von den Örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 2 Fassaden aufgeführten Regelungen abweichende Festsetzung sinnvoll, die es ermöglicht ein Staffelgeschoss auch hinsichtlich der Materialität und Farbgebung vom übrigen Baukörper abzusetzen und damit den Höheneindruck weiter zu mildern.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften regeln einen gestalterischen Rahmen, in dem sich die zukünftigen Gebäude bewegen sollen. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsleitfadens der Stadt Bremervörde werden die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, das Dach und die Fassaden, geregelt. Eine kleinteiligere Regelung ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht gewünscht, um dem Vorhabenträger einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Verbindlich geregelt werden lediglich überwiegende Anteile des Gebäudes. Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften schließen eine abweichende Gestaltung einzelner Gebäudeabschnitte nicht aus.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

2. Baugrenzen / Baulinien

Baulinien sind bisher nur an der Nordseite zum Rathausmarkt ausgewiesen. Diese Festlegungen erscheinen nicht ausreichend. Da die zukünftige Bebauung des Kammann-Areals sich in die vorhandene und weiterentwickelte Stadtstruktur (siehe Rahmenplan) einfügen muss, sind zwingend auch in der Kirchenstraße, in der Alten Straße und zum östlich gelegenen Parkplatz Baulinien festzulegen, da andernfalls eine von den Grundstücksgrenzen abweichende Bebauung, die den städtebaulichen Zielen der Stadt widersprechen würde, nicht verhindert werden könnte. Die in der Nord-West-Ecke des Geltungsbereichs eingezeichnete ausgesparte Ecke beim Verlauf der Baulinie(n) ist nicht nachvollziehbar und sollte entfallen.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Es ist Ziel der Stadt, den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten. Durch die Festsetzung von Baugrenzen können Entwicklungsmöglichkeiten offen gehalten werden, die bei der Festsetzung von Baulinien nicht mehr möglich sind.

Des Weiteren ist es im Sinne der Stadt, keine allseitigen Baulinien festzusetzen, um der Gefahr einer Undurchführbarkeit der Planung vorzubeugen und einen gewissen Bewegungs- und Spielraum zu lassen. Dahingehend ist lediglich die nördliche Gebäudekante mit einer Baulinie festgesetzt, um eine für den Rathausmarkt wichtige Raumkante zu schaffen und somit den städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Bremervörde zu berücksichtigen.

Die Aussparung an der nordwestlichen Ecke des Baufensters gewährleistet eine freiere Sicht auf das Baudenkmal Nr. 12 und berücksichtigt dahingehend § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

B. Textliche Festsetzungen

1. Punkt 3.1

Im Hinblick auf die Baulinie, die nur im 1. Vollgeschoss - d.h. im Erdgeschoss - gültig ist, ist auf einer Breite von 6,5 m ein Vortreten um bis zu 3 m in Form eines Treppenhauses zulässig. Dies bedeutet jedoch eine Zerstörung der freien Durchgangsmöglichkeit durch die hier vorgesehene Kollonade bzw. Arkade, sowie eine Unterbrechung der Sichtverbindung durch die Arkadenflucht auf das Garmelmannhaus. Diese Festlegung zerstört einen wesentlichen städtebaulichen Gestaltungsaspekt und sollte daher zwingend entfallen.

Die mögliche Überschreitung der südlichen Baulinie durch ein Treppenhaus lässt eine flexible Gestaltung zu, ist jedoch nicht zwingend vorgeschrieben.

2. Punkt 3.2

Hier wird auf eine Gesamtlänge von maximal 12 m ein Zurückspringen der Fassade um bis zu 2 m in Form von Loggien für zulässig erklärt. Diese Festsetzung ist unpräzise. Es fehlen eine Begrenzung der einzelnen Loggienbreiten und Angaben zu deren Mindestabständen, um zu verhindern, dass ggf. eine 12 m breite Loggia als ein durchgehendes Öffnungselement in der Fassade gebaut wird. Dies widerspricht in extremem Maße dem Prinzip der ortsüblichen Lochfassadengliederung (siehe Gestaltungsleitfaden „Innenstadt Süd“).

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Daher werden keine weitergehenden Festsetzungen zu der Breite der einzelnen Loggien getroffen, um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

3. Punkt 4

Wir verweisen auf unsere Anregungen/Bedenken unter A.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Geschossigkeit.

Zu den genannten Anregungen wurde bereits weiter oben Stellung genommen.

4. Weitere textliche Festsetzungen

Zur Belebung der Straßen- und Platzräume ist es wichtig, im Erdgeschoss möglichst (viele) unterschiedliche öffentlichkeitsbezogene Nutzungseinheiten mit jeweils eigenen Zugängen vorzusehen. Wenngleich dies natürlich in erster Linie den Investor betrifft, sollte überlegt werden, wie diese wichtige Forderung realisiert und ggf. im B-Plan fixiert werden kann.

Die Regelung der zukünftigen Aufteilung der Nutzungen im Planänderungsgebiet betrifft die Durchführung der Planung. Eine Festlegung im Bebauungsplan würde die Bebaubarkeit zu weit einschränken. Die Anregungen werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer

Die Festsetzung zu Dächern über 10 Grad Neigung und deren Farbgestaltung, sowie über Nebenanlagen kann nicht nachvollzogen werden und ist überflüssig. Es bleibt auch anzumerken, dass nach dem bisher bekannten Bebauungsentwurf weder geneigte Dächer noch Nebenanlagen bzw. Wintergärten auf dem Kammann-Areal vorgesehen sind.

Darüber hinaus widersprechen die Angaben zu Neigung und Dachfarben gravierend den Hinweisen im Gestaltungsleitfaden und im Rahmenplan, nach welchen Dächer von mindestens 35 Grad und mit roter Deckung vorzusehen sind. Für diese Vorschrift fehlt somit jede Begründung, sie wäre demnach zu streichen.

In unmittelbarer Umgebung im Stadtzentrum sind bereits einige Gebäude mit Flachdach vorhanden. Auch das abgängige Gebäude im Planänderungsgebiet hat bereits einen nicht unerheblichen Flachdach-Anteil. Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften schließen die Errichtung von geneigten Dächern nicht aus. Es ist Ziel der Stadt, den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken, um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten. Im Falle der Umsetzung von geneigten Dächern über 10 Grad werden Material und Farbe in Anlehnung an das umliegende Planungsrecht geregelt, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

2. Fassaden

In Punkt 2.1 wird geregelt, dass mindestens 70% der nicht verglasten Fassaden aus Verblendmauerwerk hergestellt werden müssen. Nicht geregelt ist, was mit den übrigen 30% passieren kann bzw. darf. Hier wäre eine Aussage bzw. Auswahl zu möglichen Materialien und Farben wünschenswert und notwendig.

Die unter 2.4 aufgeführte Ausnahme der örtlichen Bauvorschrift für Wintergärten in Fassaden sollte deutlich präzisiert werden oder eher ganz entfallen.

Die Festsetzung von mindestens 70 % Verblendmauerwerk in nicht verglasten Fassadenabschnitten wurde getroffen, um die Gestaltung der vorhandenen Gebäude in der Umgebung weitestgehend zu berücksichtigen. Aufgrund der besonderen Lage und der in unmittelbarer Umgebung vorhandenen Baudenkmale ist gegebenenfalls eine besondere Gestaltung an Teilen des Gebäudes, beispielsweise im Erd- oder Obergeschoss notwendig. Dahingehend werden die übrigen 30 % der nicht verglasten Fassadenabschnitte nicht verbindlich geregelt, um einen gewissen Gestaltungsspielraum freizuhalten.

3. Weitere örtliche Bauvorschriften

Zur städtebaulichen Einfügung eines neuen Baukörpers auf dem Kammann-Areal in das Stadtgefüge sollte gemäß der Empfehlung des mobilen Gestaltungsbeirates eine Fassadengliederung gewählt werden, die Bezug nimmt auf die im Kernbereich der Stadt vorzufindenden Parzellenbreiten. Eine solche Gliederung kann wesentlich zur optischen „Auflösung“ der Baumasse beitragen und die Wirkung des Gesamtkomplexes im Hinblick auf den „menschlichen Maßstab“ deutlich angenehmer gestalten.

Als weitere örtliche Bauvorschrift wird vorgeschlagen, die Fensterelemente als stehende Rechtecke in einer Lochfassade entsprechend der Proportionen der in Bremervörde historisch bedingten Fensterformate ausführen zu lassen. In diesem Zusammenhang sollte die minimale und maximale Breite des Fassadenanteils zwischen den Fenstern ebenfalls geregelt werden (siehe Gestaltungsleitfaden).

Eine Regelung zum Umgang mit Werbung an der Fassade erscheint ebenfalls erforderlich, da gerade am Rathausmarkt und in den angrenzenden Straßen eine zurückhaltende Fassadenwerbung, die sich an die Fassadenstrukturen anpasst, zum Erhalt eines harmonischen Gesamtbildes beitragen muss.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften regeln einen gestalterischen Rahmen, in dem sich die zukünftigen Gebäude bewegen sollen. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsleitfadens der Stadt Bremervörde werden die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, das Dach und die Fassaden, geregelt. Eine kleinteiligere Regelung ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht gewünscht, um dem Vorhabenträger einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Verbindlich geregelt werden lediglich überwiegende Anteile des Gebäudes. Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften schließen eine abweichende Gestaltung einzelner Gebäudeabschnitte nicht aus.

Im städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Bremervörde wird bereits thematisiert, dass eine einheitliche Regelung für Werbung im Zentrum Bremervördes fehlt, es werden jedoch keine konkreten Vorschläge gemacht. Eine kleinteilige Einzellösung nur für das Planänderungsgebiet ist dahingehend nicht zielführend, da eine einheitliche Vorlage für das gesamte Innenstadtgebiet fehlt.

D. Begründung

Folgende Aussagen in der Begründung zum B-Plan-Entwurf sind entweder missverständlich, widersprüchlich oder ergänzungsbedürftig:

Punkt 1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Hier wird darauf hingewiesen, dass die Umgebung des Kammann-Areals überwiegend durch 2-3 geschossige Kerngebietsnutzungen geprägt wird. Im Folgenden wird unter Punkt 3.2 „Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise“ die geplante erheblich hiervon abweichende Geschossigkeit von maximal 4 Geschossen (+ zusätzliches Staffelgeschoss nach NBauO) nur über den Begriff der wirtschaftlich erforderlichen „Innenverdichtung“ begründet. Tiefere Auseinandersetzungen mit den hieraus folgenden städtebaulichen Konsequenzen, wie z.B. die Erschließung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die Freiflächengestaltung und die Einfügung der Baumasse hinsichtlich des gesamten Umfeldes (nicht nur der Denkmäler) erfolgt nicht.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der zukünftige Baukörper wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt. Die Höhenangaben und die Zahl der Vollgeschosse sind Mindest- bzw. Höchstmaße. Dahingehend sind auch geringere Gebäudehöhen möglich. Die zukünftige verkehrliche Situation wird nicht verbindlich geregelt und betrifft die Durchführung der Planung.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Punkt 3 Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Es werden Festsetzungen vermisst, die verhindern, dass Fenster bzw. Schaufenster bzw. Glasfassaden im Erdgeschossbereich zugeklebt, zugestellt oder als Blindfenster ausgebildet werden. Bei allen Fensteröffnungen im Erdgeschoss muss eine Einblickmöglichkeit - und sei es nur in Form eines bestückten Schaufensters - bestehen. Die Fensterelemente müssen beleuchtet sein und auch nachts eine Innen-Außenraumbeziehung herstellen (siehe Negativbeispiel: Mühlencenter). **Es wird angeregt, dieses über eine örtliche Bauvorschrift zu regeln.**

Punkt 3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Hier sind die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Bremervörde angesprochen, u.a.: *„Insbesondere die historischen Strukturen, aber auch eine gute Versorgungslage sollen zur Stärkung der Identifikation mit dem Ort erhalten, strategisch genutzt und weiter entwickelt werden.“* Es ist jedoch nicht erkennbar, worin die Erhaltung historischer Strukturen zur Identifikationsstärkung bei dem vorliegenden Entwurf liegen soll. Die Reaktion der Bürger in bisherigen öffentlichen Veranstaltungen ließ jedenfalls erkennen, dass mit dem vorliegenden Ansatz diese gewünschte Identifikation nicht entsteht. Ebenso fraglich ist, wie die gewünschten „touristischen und gestalterische Qualitäten“ hierdurch gestärkt werden sollen.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften regeln einen gestalterischen Rahmen, in dem sich die zukünftigen Gebäude bewegen sollen. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsleitfadens der Stadt Bremervörde werden die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, das Dach und die Fassaden, geregelt. Eine kleinteiligere Regelung ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht gewünscht, um dem Vorhabenträger einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Verbindlich geregelt werden lediglich überwiegende Anteile des Gebäudes. Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften schließen eine abweichende Gestaltung einzelner Gebäudeabschnitte nicht aus.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der zukünftige Baukörper wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt. Die Festsetzungen erlauben jedoch einen gestalterischen Spielraum, mit dem sich die städtebauliche Zielsetzung umsetzen lässt.

Die übrigen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Punkt 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

„Der geplante Neubau bildet stadträumliche Konturen und fügt sich in die vorhandenen, dominierenden Bauwerke im Stadtzentrum ein.“ Dieser Satz ist eine reine Behauptung und durch nichts nachgewiesen. Außerdem soll sich der Neubau nicht in die „... vorhandenen, dominierenden Bauwerke ...“ sondern in das gesamte Stadtbild einfügen. Eine Darstellung entsprechender Maßnahmen fehlt jedoch sowohl in der Planzeichnung, als auch in der Begründung. (detaillierte Begründung der Höhenentwicklung, Baumassengliederung, Fassadengestaltung etc. - siehe hierzu auch unsere voranstehenden Ausführungen). Deutlich wird aus dieser Formulierung allerdings auch, dass einerseits ein „Angebotsbebauungsplan“ erstellt werden soll, andererseits sich in der Begründung Andeutungen über ein konkretes Neubauvorhaben finden. Ein derartiges „Durcheinander“ kann die Öffentlichkeit nur verunsichern und macht die Änderung des Bebauungsplanes natürlich angreifbar.

Auf der Ebene der Bauleitplanung fügt sich das Planänderungsgebiet bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in das umliegende vorhandene Planungsrecht ein und berücksichtigt die Raumkanten des städtebaulichen Rahmenplans. Dahingehend ist zu erwarten, dass sich der zukünftige Baukörper ebenso in das gesamte Stadtbild einfügen wird.

Die übrigen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Punkt 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

„... Durch die versetzten Baulinien,, wird eine Arkadenfassade im Erdgeschoss gewährleistet, die eine optische Auflockerung des Rathausmarktes bewirkt.“ Dieser Satz macht deutlich, dass der eigentliche Sinn der gewünschten Arkade (resp. Kolonnade) nicht verstanden wurde. Es geht hier nicht in erster Linie um eine „Auflockerung“ des Rathausmarktes sondern um die Weiterführung des städtebaulichen Kolonnadenmotivs, welches bereits beim Rathaus vorliegt und der damit verbundenen Schaffung einer zusätzlichen Raumzone an den Platzrändern zwischen dem Innen und Außen der hier liegenden Gebäude. Hierdurch wird eine neue Qualität geschaffen, die Menschen auch bei schlechterer Witterung diesen gedeckten Freiraum nutzen lässt, z.B. zum Flanieren, Schaufensterbummel, Sitzen etc. Aus diesem Grunde darf eine solche Raumzone auch nicht durch ein Treppenhaus o.ä. Einbauten unterbrochen werden.

Die Begründung für die Ausführung der Loggien mit einer Gesamtbreite von maximal 12 m an der Fassade ist mehr als dürftig. Die vorliegende textliche Formulierung lässt unterschiedliche, auch nicht gewollte, Interpretationen zu. Hierzu wurden bereits unter Punkt C. 2 Bedenken von uns erhoben.

Die Bereits im städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Bremervörde vorgesehenen Arkaden an der nördlichen und südlichen Platzkante des Rathausmarktes sind gestalterische Elemente und dahingehend auch zur optischen Auflockerung sowie zu der in der Anregung angesprochenen Schaffung einer gewissen Aufenthaltsqualität vorgesehen. Die Begründung wird um die Bezugnahme auf die beim Rathaus vorhandene Kolonnade redaktionell ergänzt.

Die mögliche Überschreitung der südlichen Baulinie durch ein Treppenhaus lässt eine flexible Gestaltung zu, ist jedoch nicht zwingend vorgeschrieben.

Zu den genannten Anregungen wurde bereits weiter oben Stellung genommen.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Punkt 3.4 Baudenkmäler

Dass durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen (ausgesparte Ecke) eine „Sichtachse“ zu den Baudenkmalen freigehalten werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Ganz abgesehen davon, dass in der früheren historischen Situation der Kirchenstraße im letzten Jahrhundert diese Baudenkmale in einem ganz normalen Straßenraum standen und damit erst nach Abbruch der Häuser am östlichen Rand der Kirchenstraße aus einer anderen Perspektive sichtbar wurden, muss man den Sinn einer solchen „Freistellung“ hinterfragen. Bei der Neu-Gestaltung des Rathausmarktes geht es in erster Linie um eine klare Fassung der Raumkanten zur Ausbildung eines Platzes mit angemessenen und angenehmen Proportionen. Wenn hierbei auch Blickbeziehungen zu besonderen Gebäuden sinnvoll hergestellt werden können, wäre das sicher vertretbar, jedoch erscheint der umgekehrte Weg, die Sichtbeziehung zu solchen Gebäuden mit „Krampf“ herzustellen und dabei andere Gestaltungszwänge (z.B. Aufbruch der Raumkante) in Kauf zu nehmen, nicht der richtige Ansatz.

Die Aussparung an der nordwestlichen Ecke des Baufensters gewährleistet eine freiere Sicht auf das Baudenkmal Nr. 12 und ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Es ist folgerichtig, dass eine Öffnung der Raumkante vermieden werden sollte. Daher beschränkt sich die Aussparung lediglich auf einen kleinen Bereich und stellt einen Kompromiss zwischen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belangen dar.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Punkt 3.6 Immissionsschutz

Wie bereits oben (A.1.) ausgeführt, sind allein schon durch den Bau von notwendigen Kfz.-Stellplätzen in einer Tiefgarage Lärmauswirkungen nicht auszuschließen. Darüber hinaus ist völlig unklar, wie eine solche Tiefgarage belüftet werden soll und welche Auswirkungen hierdurch auf das Umfeld entstehen. Die Begründung trifft hierzu keine Aussagen und muss deshalb entsprechend ergänzt werden.

Zusammenfassung:

Aus unseren Anregungen und Bedenken ergibt sich, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ an erheblichen Mängeln leidet und in dieser Form nicht als Satzung vom Rat der Stadt Bremervörde beschlossen werden kann.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die zukünftige verkehrliche Situation wird nicht verbindlich geregelt und betrifft die Durchführung der Planung.

Die Anregung bezüglich der Tiefgarage bezieht sich auf ein Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und wird zur Kenntnis genommen.

Zu den genannten Anregungen wurde bereits weiter oben Stellung genommen. Es liegen keine Mängel vor, die eine erneute Auslegung rechtfertigen.

Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 7

Die Anregungen des Bremervörder Kultur & Heimatkreis e.V. sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

8 Öffentlichkeit Nr. 1 (Sammelstellungnahme) (27.06.2018)

Wir bitten hierzu folgende Punkte für die unten aufgeführten Anlieger aufzunehmen:

1. Beweissicherungsverfahren vor Beginn der Abbrucharbeiten bzw. nach Ende der Baumaßnahme unter Berücksichtigung von evtl. Sekundärsetzungen nach einem angemessenen Zeitraum (d. h. einschließlich Nachbegutachtung) für die (aufgeführten) Gebäude im nachbarschaftlichen Bereich.
2. Permanente Aufzeichnungen und Dokumentationen von Erschütterungen und Schwingungen an den zu schützenden Gebäuden. Grenzwerte nach der DIN 4150 (Teile 1,2 und 3) sind nachweislich einzuhalten. Die Dokumentation ist während der gesamten Zeit der Abbruch- und Bauarbeiten durchzuführen. Die anzuwendende Meßtechnik ist gebäudebezogen nach dem Stand der Technik durchzuführen. Die Zwischenergebnisse / Ergebnisse sind den unten angegebenen Anliegern auf Wunsch zeitnah zur Verfügung zu stellen.

Abwägungsvorschlag zu lfd. Nr. 8

Die Anregungen betreffen die nachfolgende Durchführung der Planung und sind hier zur Kenntnis zu nehmen. Die Beweissicherung müsste dann vom Vorhabenträger übernommen werden. Die Stadt hat keinen direkten Einfluss auf den Bauablauf.

Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 8

Die Anregungen der Öffentlichkeit Nr. 1 (Sammelstellungnahme) sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

9 Öffentlichkeit Nr. 2 (28.06.2018)

Abwägungsvorschlag zu lfd. Nr. 9

Die Unterlagen zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 b habe ich eingesehen und äußere mich dazu wie folgt:

1.) Grundsätzliche Anmerkungen

Auf Grund meines starken Interesses als Bürgerin der Stadt Bremervörde an der Entwicklung der Innenstadt verfolge ich die planerischen Aktivitäten im Bereich des Rathausmarktes seit längerer Zeit mit großem Interesse. Zuletzt habe ich mich durch Besuche der Stadtentwicklungsausschusssitzungen sowie der Info-Veranstaltung des Kultur-und Heimatkreises Bremervörde im Hotel Daub informieren können.

Besonders von Mitgliedern der CDU-Stadtratsfraktion wurde während der Info-Veranstaltung des KuH deutlich gemacht, dass die Planung für das Kammanngrundstück erst jetzt beginnt und der Öffentlichkeit ausreichend Gelegenheit gegeben wird, sich zur Gebäudeplanung der Specht-Gruppe bzw. der PGN aus Rotenburg zu äußern.

Die grundsätzlichen Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Während der letzten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses wurde der Bebauungsplanentwurf vorgestellt, der zurzeit öffentlich ausliegt. Zu meinem Erstaunen fand keine Beratung bzw. Diskussion über die Gestaltung des konkret geplanten Wohn- und Geschäftshauses statt. Auch in den ausliegenden Unterlagen des Bebauungsplanes finden sich über das geplante Gebäude keine Angaben.

Für mich bleibt damit nur die Möglichkeit, mich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 b zu äußern. Die zuletzt von Mitgliedern der CDU-Stadtratsfraktion in der Bremervörder Zeitung erneut gegebenen Hinweise auf die Möglichkeit einer öffentlichen Einflussnahme auf das konkrete Bauvorhaben der Specht-Gruppe sind damit offenbar nicht richtig.

2.) Inhalte des Bebauungsplanes

a) Die festgesetzte viergeschossige Bebauung ist auf Grund der angrenzenden Gebäude (Rathaus sowie die Bebauung an der Kirchenstraße mit den denkmalgeschützten Gebäuden) nicht zu akzeptieren. Vertretbar wäre ein dreigeschossiger Baukörper, der über eine Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage seine obere Grenze finden muss. Die im Planentwurf festgesetzte Höhe von 16,50 m muss unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung reduziert werden. Herr Tabery hat mit seinem Vortrag während der KuH-Veranstaltung im Hotel Daub deutlich aufgezeigt, welche negativen Folgen ein derart hohes Gebäudes auf das Stadtbild hätte.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Das laufende Bauleitplanverfahren beschränkt sich auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eventuell im Zuge des Bauleitplanverfahrens veröffentlichte Konzepte sind davon losgelöst und dienen lediglich der Information. Es ist dahingehend folgerichtig, dass im laufenden Verfahren nur die Anregungen bezüglich der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Berücksichtigung finden können. Die konkrete Gestaltung des Baukörpers betrifft dahingehend die nachfolgende Durchführung der Planung. Eine eventuelle Beteiligung der Öffentlichkeit zu der konkreten Planung, losgelöst vom Bauleitplanverfahren, liegt im Ermessen der Stadt.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der zukünftige Baukörper wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt. Die Höhenangaben und die Zahl der Vollgeschosse sind Mindest- bzw. Höchstmaße. Dahingehend sind auch geringere Gebäudehöhen möglich.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Aus den bisher veröffentlichten Plänen des Wohn- und Geschäftshauses erkenne ich, dass ein fünfgeschossiges Gebäude errichtet werden soll. Wenn die Bebauungsplanänderung jetzt eine viergeschossige Bebauung (als Höchstmaß!) festgesetzt, dann ist diese Reduzierung grundsätzlich zu begrüßen, allerdings noch nicht ausreichend. Fatal wäre es natürlich, wenn das fünfte Geschoss doch noch mit Hilfe von baurechtlichen Finessen, die sich aus dem Bebauungsplan nicht ergeben, realisiert wird. Mit einer auch für den im Baurecht unkundigen Bürger verständlichen und nachvollziehbaren Planung wäre ein derartiges Vorgehen nicht zu vereinbaren. Auf die Zusagen der CDU-Stadtratsmitglieder weise ich in diesem Zusammenhang erneut hin.

b) Nicht akzeptieren kann ich die festgesetzten Baugrenzen entlang der Alten Straße, Kirchenstraße sowie in Richtung Rathaus. Diese Festsetzungen hätten zur Folge, dass künftige Gebäude auch recht weit abgerückt von der Alten Straße und der Kirchenstraße errichtet werden könnten. Auf das Stadtbild entlang der Alten Straße und Kirchenstraße hätte ein derartiges Versetzen der vorderen Gebäudekanten nach hinten negative Folgen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bei einer festgesetzten viergeschossigen Bebauung als Höchstmaß ist zusätzlich ein Staffelgeschoss gemäß Niedersächsischer Bauordnung zulässig. Voraussetzung gemäß § 2 Abs. 7 Satz 2 ist, dass das Staffelgeschoss weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Anzahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß zu verstehen. Dahingehend ist auch eine geringere Anzahl an Vollgeschossen möglich. Die Stadt hält die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 16,50 m bzw. 10,50 m für stadtbildverträglich.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Es ist Ziel der Stadt, den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten. Durch die Festsetzung von Baugrenzen können Entwicklungsmöglichkeiten offen gehalten werden, die bei der Festsetzung von Baulinien nicht mehr möglich sind. Des Weiteren ist es im Sinne der Stadt, keine allseitigen Baulinien festzusetzen, um der Gefahr einer Undurchführbarkeit der Planung vorzubeugen und einen gewissen Bewegungs- und Spielraum zu lassen.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die nach der Gebäudeplanung der Specht-Gruppe im Eingang in Höhe des südlichen Rathausparkplatzes geplante Hofsituation kann ich aus der Festsetzung der Baugrenze nicht erkennen. Auch diesen Teil der mir über Veröffentlichungen in der Bremervörder Zeitung bekannten Gebäudeplanung halte ich für falsch, da dieser Einschnitt in das geplante Gebäude eine klare Abgrenzung des Baukörpers zum Rathaus für den Betrachter aus Richtung Süden und Osten vermissen lässt. Dies mag eine persönliche Einschätzung sein, stimmt allerdings mit dem sich aus dem Sanierungskonzept für den Rathausmarkt ergebenden städtebaulichen Zielen überein.

Statt der von mir angesprochenen festgesetzten Baugrenzen sollten in den Bebauungsplan Baulinien aufgenommen werden, die eindeutig aufzeigen, wo die Stadt künftig Gebäudekanten sehen möchte.

c) Die örtlichen Bauvorschriften regeln die Gestaltung der Dächer von Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sowie die Fassaden von Wintergärten auf dem Kammanngrundstück. Es erschließt sich mir nicht, weshalb am Rathausmarkt diese Regelungen getroffen werden. Dies gilt übrigens auch für die Farbe des Daches auf dem neuen Gebäude. Ich kann mich erinnern, dass sich die gestalterischen Zielsetzungen der Stadt auch aus dem Gestaltungsleitfaden für die Alte Straße bzw. die gesamte Innenstadt ergeben. Diese Zielsetzungen müssen auch bei den örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan Nr. 63 b berücksichtigt werden.

Zu den genannten Anregungen wurde bereits weiter oben Stellung genommen.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften regeln einen gestalterischen Rahmen, in dem sich die zukünftigen Gebäude bewegen sollen. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsleitfadens der Stadt Bremervörde werden die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, das Dach und die Fassaden, geregelt. Eine kleinteiligere Regelung ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht gewünscht, um dem Vorhabenträger einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Verbindlich geregelt werden lediglich überwiegende Anteile des Gebäudes. Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften schließen eine abweichende Gestaltung einzelner Gebäudeabschnitte nicht aus.

ANREGUNGEN

d) Die geplante Bebauung des Kammanngrundstückes wird sich auf die Parkplatzsituation der Innenstadt auswirken. Es stellt sich daher die Frage, wie und vor allem wo der Bedarf an zusätzlichen Parkplatzflächen gedeckt werden soll. Zeitungsartikeln habe ich entnommen, dass über den Parkplatz hinter dem Grundstück Dauber und über eine Tiefgarage unter dem Rathausmarkt nachgedacht wird. Die Auswirkungen der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes können offensichtlich noch nicht vollständig aufgezeigt werden. Eine Tiefgarage unter dem Rathausmarkt hätte nach meiner Einschätzung große Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe und vielleicht auch auf die Bebauung zwischen der Kirchenstraße und der Ludwig-Jahn-Straße.

Die Änderung des Bebauungsplanes muss deshalb auch auf die Parkplatzsituation eingehen und die notwendigen Festsetzungen beinhalten. Dies geht vermutlich nur über eine Vergrößerung des Bebauungsplangebietes. Eine abschließende Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mir nicht möglich, wenn die Folgen eines Neubaus mit größeren Nutzungsmöglichkeiten als bisher nicht im Bebauungsplan darlegt und geregelt werden. Dies gilt übrigens auch für die künftigen Verkehre über den Rathausmarkt. Ein Vertrösten auf ein späteres 3. Änderungsverfahren könnte ich nicht akzeptieren, da dann bereits eine Entscheidung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 b gefallen wäre, ohne dass sich der Stadtrat auch mit den Folgen der Planung befasst hätte.

Ich gehe davon aus, dass allen Ratsmitgliedern meine Stellungnahme in vollem Umfang vorgelegt wird.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die zukünftigen Nutzungen werden im Planänderungsgebiet nicht abschließend geregelt. Je nach Nutzung können der Stellplatzbedarf sowie die Entwicklung des Verkehrs stark variieren. Auf Ebene der Bauleitplanung kann dahingehend keine endgültige Aussage über die Auswirkungen getroffen werden. Der Stellplatzbedarf ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen. Entsprechend des aktuellen Konzeptes wären nur wenige Stellplätze erforderlich. Der endgültige Nachweis erfolgt bei der Durchführung der Planung.

Zu den Anregungen wird in diesem Abwägungsverfahren Stellung genommen. Diese Stellungnahmen liegen den Ratsmitgliedern zusammen mit den vollumfänglichen Anregungen zur Abstimmung vor.

Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 9

Die Anregungen der Öffentlichkeit Nr. 2 sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

10 Öffentlichkeit Nr. 3

(04.07.2018)

Abwägungsvorschlag zu lfd. Nr. 10

„Zu dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanänderung, mit der eine Grundstücksfläche an sehr präserter Stelle mitten in der Innenstadt überplant wird, möchte ich einige Anregungen vorbringen.

Nach dem Entwurf der Bebauungsplanänderung sollen maximal vier Vollgeschosse und im überwiegenden Teil des Plangebiets eine Höhe baulicher Anlagen von maximal 16,50 m zulässig sein. Ich halte an dieser Stelle insbesondere die maximal zulässige Höhe von 16,50 m mit Blick auf das Stadtbild für zu hoch. Stattdessen schlage ich vor, 14,50 m als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Diese Höhe würde sich besser in die Umgebung einfügen.

Auch würde ich vorschlagen, die im Entwurf der Bebauungsplanänderung vorgesehene Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 zu reduzieren auf etwa 2,5. Damit kann eine allzu massive Bebauung insbesondere in den Obergeschossen vermieden werden.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der zukünftige Baukörper wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt. Die Höhenangaben und die Zahl der Vollgeschosse sind Mindest- bzw. Höchstmaße. Dahingehend sind auch geringere Gebäudehöhen möglich. Die Stadt hält die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 16,50 m bzw. 10,50 m für stadtbildverträglich.

Die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet bleibt weiterhin bestehen und fügt sich dahingehend in die umliegenden bereits vorhandenen Kerngebiete ein. Eine Geschossflächenzahl von 3,0 entspricht der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO und ist für ein Kerngebiet üblich. Aufgrund der günstigen Lage im Stadtkern ist eine Verdichtung des Areals geplant, um wertvolle Flächen im Außenbereich der Stadt von Bebauung zu verschonen und möglichst vielen Menschen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dahingehend ist die festgesetzte Geschossflächenzahl als Höchstmaß folgerichtig.

ANREGUNGEN

Anstelle der entlang der Alten Straße vorgesehenen Baugrenze sollte eine Baulinie festgesetzt werden, um sicherzustellen, dass die entlang der Alten Straße vorhandene Gebäudeflucht bzw. die historisch gewachsene Struktur auch aufgegriffen wird. Gebäuderücksprünge, die bei Festsetzung einer Baugrenze zulässig wären, würde ich an dieser Stelle für nicht wünschenswert halten.

In den örtlichen Bauvorschriften sollte eine Dachneigung von mindestens 10 Grad verbindlich vorgegeben werden. Flachdächer halte ich an dieser Stelle der Bremervörder Innenstadt für nicht passend. Die traditionelle Dachform in Bremervörde ist das Krüppelwalm-dach und somit ein geneigtes Dach.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Es ist Ziel der Stadt, den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten. Durch die Festsetzung von Baugrenzen können Entwicklungsmöglichkeiten offen gehalten werden, die bei der Festsetzung von Baulinien nicht mehr möglich sind. Des Weiteren ist es im Sinne der Stadt, keine allseitigen Baulinien festzusetzen, um der Gefahr einer Undurchführbarkeit der Planung vorzubeugen und einen gewissen Bewegungs- und Spielraum zu lassen.

In unmittelbarer Umgebung im Stadtzentrum sind bereits einige Gebäude mit Flachdach vorhanden. Auch das abgängige Gebäude im Planänderungsgebiet hat bereits einen nicht unerheblichen Flachdach-Anteil. Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften schließen die Errichtung von geneigten Dächern nicht aus. Es ist Ziel der Stadt, den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken, um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten. Im Falle der Umsetzung von geneigten Dächern über 10 Grad werden Material und Farbe in Anlehnung an das umliegende Planungsrecht geregelt, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Durch entsprechende Vorgaben in den örtlichen Bauvorschriften sollte außerdem sichergestellt werden, dass keine Pfosten-Riegel-Fassade entstehen kann, sondern stattdessen eine Einzelfensteroptik. Diesbezüglich erachte ich den in Ziff. 2.3 der örtlichen Bauvorschriften festgelegten zulässigen Glasanteil von bis zu 50 % in den einzelnen Fassadenabschnitten als zu hoch.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf Punkt 4 der Begründung, wonach die örtlichen Bauvorschriften dazu beitragen sollen dass sich das Baugebiet in die vorhandene Stadtstruktur einfügt."

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die örtliche Bauvorschrift bezüglich der Glasanteile wurde getroffen, um extrem hohe Glasanteile, die sich nicht in das Ortsbild einfügen würden, zu vermeiden. Der festgesetzte Glasanteil von maximal 50 % ist als Höchstmöglicher Wert zu verstehen und nach Ansicht der Stadt angemessen, um den planungsrechtlichen Rahmen nicht zu eng zu fassen und einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Des Weiteren wird ein gewisser Glasanteil für Schaufenster im Erdgeschoss oder dergleichen benötigt.

Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften regeln einen gestalterischen Rahmen, in dem sich die zukünftigen Gebäude bewegen sollen. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsleitfadens der Stadt Bremervörde werden die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, das Dach und die Fassaden, geregelt. Eine kleinteiligere Regelung ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht gewünscht, um dem Vorhabenträger einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Verbindlich geregelt werden lediglich überwiegende Anteile des Gebäudes. Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften schließen eine abweichende Gestaltung einzelner Gebäudeabschnitte nicht aus.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 10

Die Anregungen der Öffentlichkeit Nr. 3 sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

11 Öffentlichkeit Nr. 4

(06.07.2018)

Abwägungsvorschlag zu lfd. Nr. 11

Grundsätzliches

Für den interessierten Bürger ist es sehr schwer, den B-Planentwurf in einer lesbaren Größe auszudrucken. Man sollte diesen Plan in einer Druckversion anbieten, in der die Seiten einzeln ausgedruckt werden können.

Für mich unverständlich ist es, in einer Art Salami-Taktik nur Teilbereiche des Rathausmarktes zu planen. Sinnvollerweise sollte der gesamte Platz als Einheit geplant werden. Dadurch werden Fakten geschaffen, die eine sinnvolle Gesamtplanung stark behindern. Dies betrifft vor allem die Parkplatzsituation, die nur gesamtplanerisch im Zusammenhang mit den Neubauten und dem Bedarf des Rathauses gesehen werden kann.

Im Einzelnen (Bezug zur Planzeichnung und Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63b „Innenstadt II“ mit örtlichen Bauvorschriften)

Die Vorgaben sehen für eine Neubebauung im Planänderungsgebiet die Verschiebung der Platzkante nach Norden und eine Gestaltung mit Arkaden vor, damit eine Verlängerung der Flucht des südlichen Rathausflügels gebildet wird.

Der Ausdruck einzelner Teile des B-Planes ist ohne weiteres durch technische Programme auch verkleinert von zu Hause aus möglich. Alternativ konnte der Plan auch bei der Stadt eingesehen werden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Eventuelle Planungen außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind noch nicht abgeschlossen und können dahingehend noch nicht festgesetzt bzw. in den Geltungsbereich einbezogen werden. Um jedoch unnötige Wartezeiten zu vermeiden ist es im Sinne der Stadt und der Öffentlichkeit, frühzeitig Planungsrecht zu schaffen, um eine zügige Umsetzung der Planung zu gewährleisten.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Aus der Planzeichnung ist deutlich erkennbar, dass durch die Verschiebung der Platzkannte, Teile des Rathauses außerhalb des Platzes liegen werden. Der Arkadenbereich des Rathauses liegt zukünftig außerhalb des Platzes. Das ist nicht sinnvoll und kann nicht gewollt sein. Sollte ein „Treppenhaus“ geplant werden, könnte die Platzkannte auch im östlichen Bereich des Neubaus noch einmal um drei Meter vorgezogen werden. Dann wäre man im Bereich des Glockenspiels. Das kann nicht genehmigt werden.

Die Gestaltung mit Arkaden in der Planung an der Nordseite des Neubaus ist ein Schildbürgerstreich. Weltweit einzigartig wird hier auf der Schattenseite eine Arkade geplant, die ja Schatten werfen soll. Auf Fenster kann man da getrost verzichten. Es gibt keine Arkaden an Nordseiten von Plätzen (Ausnahme in Hirschberg in Schlesien, dort wurden Stoffbahnen getrocknet, dies ist aber für Bremervörde noch nicht vorgesehen).

Diese sind ebenso sinnlos, wie Balkone auf Nordseiten. Man sollte auf solche architektonischen Spielchen verzichten, nur um die Fassade aufzulockern. Das kann besser durch eine abwechslungsreiche Fenstergestaltung geschehen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Festsetzung der Baulinien und der Arkaden entspricht dem städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Bremervörde und orientiert sich an den Fluchten des Rathauses. Der Rahmenplan sieht ausdrücklich eine Verschiebung der südlichen Platzkannte nach Norden vor, um Raumkanten auf dem Rathausmarkt zu schaffen.

Die zulässige Überschreitung der Baulinie für ein Treppenhaus betrifft lediglich die Baulinie, die nur im 1. Vollgeschoss gültig ist. Ein Vortreten eines Treppenhauses um 3 Meter wäre dahingehend bei Bedarf ausschließlich innerhalb der Arkaden umsetzbar. Das Glockenspiel würde nicht beeinträchtigt werden.

Die Arkaden sind gemäß Rahmenplan als gestalterisches Element zur Einfassung des Rathausmarktes vorgesehen. Die konkrete gestalterische Umsetzung betrifft die nachfolgende Baugenehmigungsplanung.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

An der nordwestlichen Ecke des Baufensters wird die Kante ausgespart, um eine freie Sicht vom Rathausmarkt auf das vorhandene Baudenkmal an der Kirchenstraße (Nr. 12) zu gewährleisten.

Es ist nur teilweise eine freie Sicht gegeben. Östlich einer gedachten Linie Rathaus-Nordwestecke bis zum Germelmann-Haus ist dieses nicht zu sehen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Aussparung des Baufensters an der nordwestlichen Ecke berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes. Auch wenn das Baudenkmal Nr. 12 nicht aus jeder denkbaren Ecke des Rathausmarktes sichtbar ist, verbessert es die Sicht auf das Baudenkmal erheblich. Der gewählte Abstand in der Kirchenstraße entspricht dem städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Bremervörde und gewährleistet die städtebauliche Zielsetzung der Schaffung von Raumkanten auf dem Rathausmarkt. Der Neubau steht in einer Flucht mit dem Rathaus, um einen spannungsvollen Wechsel zwischen engen Straßenräumen und sich öffnenden Platzräumen zu gewährleisten. Dahingehend sollte eine weitere Öffnung der Raumkanten aus städtebaulichen Gründen vermieden werden.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über vorhandene Zufahrten. Die erforderlichen Stellplätze können auf einer bereits vorhandenen Parkplatzfläche südöstlich des Planänderungsgebietes in ca. 70 m Entfernung nachgewiesen werden. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Im Planänderungsgebiet ist dahingehend mit keiner unmittelbaren Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

Die verkehrliche Planung auf dem Rathausmarkt sieht vor, keinen KFZ-Verkehr auf dem gesamten Platz. Es gibt dann keine vorhandenen Zufahrten mehr. Einzige Zufahrt ist die Kirchenstraße von Norden her. Es wird zu einem erheblichen Parkplatzsuchverkehr im Bereich Alte Straße, Ludwig-Jahn-Straße, Kirchenstraße kommen. Die Angabe 70 Meter ist falsch. Ich erwarte in einem so sensiblen Bereich wie Parkplatznachweis exakte Angaben. Wird denn die Reservierung der Parkplätze im vorderen Bereich des Dauberparkplatzes aufgehoben? Im anderen Fall wächst die Entfernung auf 250 Meter. Das ist für Supermarktkunden sehr weit. Ohne eine durchdachte und durchführbare Parkplatzregelung ist der Plan abzulehnen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die zukünftigen Nutzungen werden im Planänderungsgebiet nicht abschließend geregelt. Je nach Nutzung können der Stellplatzbedarf sowie die Entwicklung des Verkehrs stark variieren. Auf Ebene der Bauleitplanung kann dahingehend keine endgültige Aussage über die Auswirkungen getroffen werden. Der Stellplatzbedarf ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen. Entsprechend des aktuellen Konzeptes wären nur wenige Stellplätze erforderlich. Der endgültige Nachweis erfolgt bei der Durchführung der Planung.

Die Angabe der Entfernung zu den vorhandenen Parkplatzflächen wird in der Begründung redaktionell angepasst.

ANREGUNGEN

Es ist grundsätzlich über die Höhe des Gebäudes nachzudenken. Von der Platzseite aus gesehen mag die vorgesehene Höhe noch in Ordnung sein. Nicht aber von Süden betrachtet. Ein unförmiger Klotz erdrückt die Häuser in der Alte Straße. Vielleicht sollte man das ganze Gebäude verschlanken und deutlich höher bauen. Das würde den Häusern in der Kirchenstraße Luft lassen und auch das Rathaus nicht so erdrücken.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der zukünftige Baukörper wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt. Es ist Ziel der Stadt, den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten. Die Höhenangaben und die Zahl der Vollgeschosse sind Mindest- bzw. Höchstmaße. Dahingehend sind auch geringere Gebäudehöhen möglich. Die Stadt hält die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 16,50 m bzw. 10,50 m für stadt-bildverträglich.

Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 11

Die Anregungen der Öffentlichkeit Nr. 4 sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

12 Öffentlichkeit Nr. 5

(12.07.2018)

„Der Bebauungsplan Nr. 63b wird geändert, um dort dem Investor eine massivere Bebauung zu ermöglichen, als dies nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans der Fall ist.

Ich befürchte, dass durch die neuen Festsetzungen (lt. Entwurf der Bebauungsplanänderung z. B. bis zu vier Vollgeschossen, eine höhere Geschossflächenzahl als vorher, eine zulässige Gebäudehöhe von 16,50 m und eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Norden und Osten) eine zu massive Bebauung entstehen kann, die sich nicht in den Stadtkern der Kleinstadt Bremervörde einfügt.

Durch die Festsetzung der Baulinie, durch die das neue Gebäude ab dem zweiten Vollgeschoss um 5 m weiter nach Norden auf den Rathausmarkt rücken muss, wird zudem die Sicht auf das „Germelmannhaus“ Kirchenstraße 12 zum Teil stark eingeschränkt. Dies wäre sehr bedauerlich, da das „Germelmannhaus“ aus meiner Sicht eines der schönsten Gebäude im Stadtkern Bremervördes ist und entsprechend auch als Baudenkmal ausgewiesen wurde. Eine optische Beeinträchtigung der in der Kirchenstraße vorhandenen Baudenkmale sollte unbedingt vermieden werden.

Abwägungsvorschlag zu lfd. Nr. 12

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der zukünftige Baukörper wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt. Die Höhenangaben und die Zahl der Vollgeschosse sind Mindest- bzw. Höchstmaße. Dahingehend sind auch geringere Gebäudehöhen möglich.

Die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet bleibt weiterhin bestehen und fügt sich dahingehend in die umliegenden bereits vorhandenen Kerngebiete ein. Eine Geschossflächenzahl von 3,0 entspricht der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO und ist für ein Kerngebiet üblich. Aufgrund der günstigen Lage im Stadtkern ist eine Verdichtung des Areals geplant, um wertvolle Flächen im Außenbereich der Stadt von Bebauung zu verschonen und möglichst vielen Menschen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dahingehend ist die festgesetzte Geschossflächenzahl als Höchstmaß folgerichtig.

Die Festsetzung der Baulinien und der Arkaden entspricht dem städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Bremervörde und orientiert sich an den Fluchten des Rathauses. Der Rahmenplan sieht ausdrücklich eine Verschiebung der südlichen Platzkante nach Norden vor, um Raumkanten auf dem Rathausmarkt zu schaffen. Die Aussparung des Baufensters an der nordwestlichen Ecke berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes. Auch wenn das Baudenkmal Nr. 12 nicht aus jeder denkbaren Ecke des Rathausmarktes sichtbar ist, verbessert es die Sicht auf das Baudenkmal erheblich.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Ein Positivbeispiel für eine gelungene Bebauung im Innenstadtbereich ist in meinen Augen beispielsweise das Rathaus, es passt von den Proportionen und der baulichen Gestaltung sehr gut in die Lage. Auch das Kammann-Gebäude fügt sich seit seiner Umgestaltung in den 1980er-Jahren optisch recht gut in die Umgebung ein, unter anderem durch die rote Klinkerfassade, die weißen Fenster und die zumindest angedeuteten Spitzdächer mit den roten Dachpfannen. Ich möchte daher anregen, im Rahmen der Bebauungsplanänderung Festsetzungen zu treffen, in denen sich die Kleinteiligkeit der Umgebung wiederfindet und die ihr entsprechend angepasst sind.

Da sich ja auch auf der Nordseite des Rathausmarktes im Bereich des ehem. G&K-Gebäudes eine bauliche Neuentwicklung andeutet, ist es für mich nicht verständlich, warum das gesamte Areal rund um den Rathausmarkt nicht „aus einem Guss“ überplant wird. Es ist aus meiner Sicht unbedingt anzustreben, dass die Neubauten an der Nord- und Südseite des Rathausmarktes aufeinander abgestimmt werden. Entsprechend müssen die Festsetzungen im Bebauungsplan abgestimmt sein. Auch die neuen Platzkanten des Rathausmarktes müssen sich im Bebauungsplan wiederfinden. Wenn - wie zurzeit vorgesehen - der Bereich Rathausmarkt Stück für Stück überplant wird, besteht meines Erachtens das Risiko, dass bereits in einem Teilbereich Tatsachen geschaffen werden und eine ganzheitliche Betrachtung nicht mehr möglich ist.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften regeln einen gestalterischen Rahmen, in dem sich die zukünftigen Gebäude bewegen sollen. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsleitfadens der Stadt Bremervörde werden die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, das Dach und die Fassaden, geregelt. Eine kleinteiligere Regelung ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht gewünscht, um dem Vorhabenträger einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Verbindlich geregelt werden lediglich überwiegende Anteile des Gebäudes. Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften schließen eine abweichende Gestaltung einzelner Gebäudeabschnitte nicht aus.

Eventuelle Planungen außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind noch nicht abgeschlossen und können dahingehend noch nicht festgesetzt bzw. in den Geltungsbereich einbezogen werden. Um jedoch unnötige Wartezeiten zu vermeiden, ist es im Sinne der Stadt und der Öffentlichkeit, frühzeitig Planungsrecht zu schaffen, um eine zügige Umsetzung der Planung zu gewährleisten.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Etwaige wirtschaftliche Gründe, die möglicherweise für eine massivere Bebauung oder die beschleunigte Beplanung von Teilbereichen des Rathausmarktes sprechen, dürfen hier aus meiner Sicht nicht ausschlaggebend sein. Die neuen Gebäude am Rathausmarkt werden das Bild der Bremervörder Innenstadt über Jahrzehnte prägen, mit ihnen steht oder fällt die Aufenthaltsqualität auf dem Rathausmarkt.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 12

Die Anregungen der Öffentlichkeit Nr. 5 sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

13 Öffentlichkeit Nr. 6

(13.07.2018)

Bei dem ehemaligen Kammann Gebäude handelt es sich um ein sehr großes Objekt und dieses muss zwingend reflektieren was den Rathausplatz ausmacht. Nämlich eine Kombination von Alt und Neu! Der hässliche Kasten der da jetzt hin soll ist zwar "modern", aber kalt und seelenlos. Es fehlt eine Zeitlosigkeit, eine Eleganz und eine Inklusion des Alten, des Historischen Bremervörde. Dazu gehört auch die Limitierung der Gebäudehöhe zu einem für den Standort ästhetischen Maßes. Es kann nicht angehen dass man an der Alten Straße entlang geht und das Gefühl hat von der Höhe des Gebäudes erschlagen zu werden.

Eine Umgestaltung der Innenstadt ist eine extrem wichtige Angelegenheit. Zweckmäßigkeit ist eine Sache aber die Optik ist absolut ausschlaggebend für eine langfristige Bereicherung und eine Verbesserung der Lebensqualität aller die sich (ob kurz oder lang) in der Innenstadt aufhalten. Das Herz soll aufgehen ob der Weisheit der Stadtplaner, Schönheit mit einfließen zu lassen. Es muss ein harmonisches Ganzes entstehen, und nicht einzelne, wirtschaftlich zweckmäßige Blöcke die nicht miteinander kommunizieren. Es muss unbedingt vermieden werden dass Bürger und Besucher kurz weg schauen und Übelkeit und Ohnmacht zurückzuhalten wenn sie an bestimmten Gebäuden entlang laufen.

Abwägungsvorschlag zu lfd. Nr. 13

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Es ist Ziel der Stadt, den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten. Der zukünftige Baukörper wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt. Die Höhenangaben und die Zahl der Vollgeschosse sind Mindest- bzw. Höchstmaße. Dahingehend sind auch geringere Gebäudehöhen möglich. Die Stadt hält die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 16.50 m bzw. 10,50 m für stadt-bildverträglich.

Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften regeln einen gestalterischen Rahmen, in dem sich die zukünftigen Gebäude bewegen sollen. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsleitfadens der Stadt Bremervörde werden die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, das Dach und die Fassaden, geregelt. Eine kleinteiligere Regelung ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht gewünscht, um dem Vorhabenträger einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Verbindlich geregelt werden lediglich überwiegende Anteile des Gebäudes. Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften schließen eine abweichende Gestaltung einzelner Gebäudeabschnitte nicht aus.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Das Gebäude sollte zwingend einige Elemente enthalten die es einbinden mit den existierenden Bauten. Wenn ein 4. Stockwerk unvermeidbar ist, sollte es scharf zurückspringen von den Außenmauern. Die Fenster sollten das vorherrschende Format bekommen. Ebenerdige Fensterflächen sollten begrenzt sein in ihrer Größe und Masse. Es sollte Balkone geben die die Fronten auflockern.

Ein Haupteingang ins Gebäude sollte gut ersichtlich sein unter den vorstehenden Arkaden damit man nicht planlos um das Gebäude herumläuft und ihn suchen muss.

Das Gebäude darf keinesfalls dunkel wirken. Ein heller roter Klinker wäre zu bevorzugen.

Ansonsten schließe ich mich allen Ausführungen des Architekten Tabery an.

Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 13

Die Anregungen der Öffentlichkeit Nr. 6 sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

14 Öffentlichkeit Nr. 7

(16.07.2018)

Abwägungsvorschlag zu lfd. Nr. 14

Das architektonisch gelungene Gebäude unseres Rathauses sollte Leitgebäude auf dem Rathausplatz sein, dem sich neue Gebäude anpassen. Es sollte auch in diesem Areal Ensemble-Schutz gelten in Bezug auf die Häuser in der gesamten Kirchenstraße.

Daher sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

1. Höhe des Gebäudes:

Das Gebäude darf an keiner Stelle höher als das Rathaus sein, also nicht höher als 14,40 m.

2. Fassaden:

Die Fassaden sollen den Charakter einer „Lochfassade“ haben. Die Fenster müssen rechteckig und im Hochformat sein.

3. Dächer:

Das Gebäude darf nicht ausschließlich Flachdächer haben. An den Fassaden müssen Satteldach/Satteldächer oder Walmdach/Walmdächer vorherrschen.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der zukünftige Baukörper wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt. Die Höhenangaben und die Zahl der Vollgeschosse sind Mindest- bzw. Höchstmaße. Dahingehend sind auch geringere Gebäudehöhen möglich. Die Stadt hält die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 16,50 m bzw. 10,50 m für stadtbildverträglich.

Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften regeln einen gestalterischen Rahmen, in dem sich die zukünftigen Gebäude bewegen sollen. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsleitfadens der Stadt Bremervörde werden die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, das Dach und die Fassaden, geregelt. Eine kleinteiligere Regelung ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht gewünscht, um dem Vorhabenträger einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Verbindlich geregelt werden lediglich überwiegende Anteile des Gebäudes. Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften schließen eine abweichende Gestaltung einzelner Gebäudeabschnitte nicht aus.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

4. Das Gebäude darf an der Nord-West-Ecke (Rathausplatz/Kirchenstraße) nicht so weit vorspringen, dass das „Germelmannhaus“ vom Großteil des Rathausplatzes nicht zu sehen ist.

5. Hauptzugang zum Gebäude:

Der Rathausmarkt soll belebt werden. Daher muss der Hauptzugang zum Gebäude vom Rathausmarkt her erfolgen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Festsetzung der Baulinien und der Arkaden entspricht dem städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Bremervörde und orientiert sich an den Fluchten des Rathauses. Der Rahmenplan sieht ausdrücklich eine Verschiebung der südlichen Platzkante nach Norden vor, um Raumkanten auf dem Rathausmarkt zu schaffen. Die Aussparung des Baufensters an der nordwestlichen Ecke berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes. Auch wenn das Baudenkmal Nr. 12 nicht aus jeder denkbaren Ecke des Rathausmarktes sichtbar ist, verbessert es die Sicht auf das Baudenkmal erheblich.

Die Regelung der zukünftigen Aufteilung der Nutzungen im Planänderungsgebiet betrifft die Durchführung der Planung. Die Anregungen werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 14

Die Anregungen der Öffentlichkeit Nr. 7 sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

15 Öffentlichkeit Nr. 8

(16.07.2018)

Abwägungsvorschlag zu lfd. Nr. 15

Ich habe zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.63b „Innenstadt II“ mit örtlichen Bauvorschriften folgende Stellungnahme. Es ergeben sich für mich daraus Fragen, die ich bitte beantwortet haben möchte.

1. Höhe und Breite des Gebäudes
2. Verkehr
3. Parkplätze
4. Grundstücke von der Stadt
5. Verkürztes Verfahren
6. Fehlende Information über Aussehen und Größe des Gebäudes
7. Verträge

Zu 1.

Ist es gewährleistet, dass man in beiden Richtungen weiterhin auf den Rathausparkplatz fahren kann? Ich befürchte, dass die Höhe des Gebäudes in der geplanten Komplexität für unseren kleinen Ort überdimensioniert ist. Das Rathaus, die Kirche und die kleinen denkmalgeschützten Häuser sollten Mittelpunkt des Ortes sein. Der freie Blick auf die denkmalgeschützten Häuser wird dann nicht mehr wie bisher vorhanden sein. Außerdem sind die von anderen Investoren weiteren geplanten Bauvorhaben dann insgesamt zusätzlich eine starke Veränderung des Eindrucks auf die bestehenden kleinen Gebäude und des Stadtbildes.

Die Anregung bezüglich der Erreichbarkeit des Rathausparkplatzes bezieht sich auf ein Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der zukünftige Baukörper wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt. Die Höhenangaben und die Zahl der Vollgeschosse sind Mindest- bzw. Höchstmaße. Dahingehend sind auch geringere Gebäudehöhen möglich.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zu 2.

a) Wer darf in Zukunft die Kirchenstraße befahren? Auch Busse? Der Verkehr wäre eine Gefahrenquelle auch als Einbahnstraße für Fußgänger, Personen mit Rollator, Kinderwagen, Kleinkinder,.... Lieferverkehr ist eine zusätzliche Belastung.

Die Anregung bezüglich der Befahrbarkeit der Kirchenstraße bezieht sich auf ein Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und wird zur Kenntnis genommen.

b) Schon jetzt ist die Situation bei Schulschluss für Fahrzeuge in/aus Richtung Süden zeitaufwändig und belastend. Durch das geplante Rechtsabbiegen der Busse und dem kleinen Stück bis zum Linksabbiegen in die Ludwig-Jahn-Straße ist ein zusätzlicher Stau vorprogrammiert. Ist diese Situation bedacht worden?

Die Anregung bezüglich der Verkehrssituation bezieht sich auf ein Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und wird zur Kenntnis genommen.

c) Wird die verkehrsberuhigte Alte Straße auch von Bussen befahren werden?

Die Anregung bezüglich der Befahrbarkeit der Alten Straße bezieht sich auf ein Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und wird zur Kenntnis genommen.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zu 3.

Bremervörde ist für alle (auch besonders für Auswärtige) beliebt, weil zentral kostenlose Parkplätze vorhanden sind. Ich befürchte, dass sich dies ändern wird, weil allein durch das geplante Bauvorhaben eine Menge Parkplätze benötigt werden (Geschäfte, Arztpraxen, Physiotherapeuten, Eigentümer und Mieter). Wie stellt die Stadt sicher, dass auf keinen Fall die Bürger an den Kosten für diese zusätzlich benötigten Parkmöglichkeiten (Tiefgarage) beteiligt werden? Nicht jetzt und auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt, auch nicht über versteckte Kosten im Haushalt?

Kosten für Private Stellplätze, die ausschließlich dem Vorhaben zugewiesen sind, werden in der Regel vom Vorhabenträger getragen. Die Schaffung öffentlicher Stellplätze wird in der Regel vom Haushalt der Stadt getragen. Abweichende Vereinbarungen können in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt werden.

Zu 4.

Erfährt die Öffentlichkeit, zu welchem Preis und zu welchen Bedingungen die Stadt die für das Gebäude (und die Tiefgarage) benötigten Flächen verkauft? Erfährt die Öffentlichkeit, was in dem angekündigten städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor steht? Besteht eine Informationspflicht?

Es besteht grundsätzlich keine Informationspflicht. Eine eventuelle Beteiligung der Öffentlichkeit zu den genannten Anregungen liegt im Ermessen der Stadt.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zu 5.

Warum wurde bei einem für Bremervörde so großem Projekt ein verkürztes Verfahren angesetzt?

Für ein solches komplexes Bauvorhaben ist es kontraproduktiv, in dieser kurzen Zeit diese vielfältigen Fragen und die Auswirkungen auf das Stadtbild nur zur Verfügung zu haben (Parkplatz, Grundstücke, Verkehr, Kosten ...). Es könnte sich der Verdacht aufdrängen, dass das verkürzte Verfahren absichtlich gewählt wurde, um vollendete Tatsachen zu schaffen. Für mich ist das keine Bürgernähe. Durch die Kürze könnten Beschlüsse gefasst worden sein, die der Bürger nicht erfahren hat und nun vollendete Tatsachen geschaffen wurden, die nicht mehr rückgängig gemacht werden können oder wollen.

Sind inzwischen die von der Opposition in der Sitzung angemahnten fehlenden Unterlagen den Gremien ausgehändigt worden?

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor. Des Weiteren besteht im Planänderungsgebiet bereits gültiges Planungsrecht. Eine Neubebauung des Grundstücks ist demnach auch ohne eine Planänderung möglich. Dann bestünden allerdings keine örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung. Im Zuge der Planung sollen zudem einerseits die überbaubaren Flächen und andererseits die Maße der baulichen Nutzung geändert werden. Die Art der baulichen Nutzung in Form eines Kerngebietes sowie die maximal mögliche Versiegelung bleiben weiterhin unverändert bestehen. Dahingehend ist nach Ansicht der Stadt das beschleunigte Verfahren angemessen, um die Änderungen vorzunehmen.

Auch im beschleunigten Verfahren ist die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Dahingehend besteht für die Bürger die Möglichkeit, sich zu der Planung zu äußern und Einfluss zu nehmen, auch auf Belange, die die Durchführung der Planung betreffen.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die zukünftige verkehrliche Situation wird nicht verbindlich geregelt und betrifft die Durchführung der Planung.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zu 6.

Es ist für mich völlig unverständlich, dass es bisher keine Abbildung über das geplante Aussehen des Gebäudes gibt. Umso erstaunlicher ist es, dass viele in der Öffentlichkeit sagen, dass alles schon vermietet sei (z.B. Zahnarztpraxis Meyer, ...). Wie passt das zusammen? In der Stadtentwicklungsausschusssitzung hat der Bürgermeister gesagt, es gehe momentan ja nur um den Plan.

Leider konnte man bei der Vorstellung des Planes als Bürger keine Nachfragen stellen, was sinnvoll gewesen wäre. Diese Fragen waren erst zu einem viel späteren Zeitpunkt in der Tagesordnung möglich. Völlig überraschend verließ unmittelbar vorher der Vertreter der PNG Gruppe den Saal. Was soll der Bürger da denken?

Das laufende Bauleitplanverfahren beschränkt sich auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eventuell im Zuge des Bauleitplanverfahrens veröffentlichte Konzepte sind davon losgelöst und dienen lediglich der Information. Es ist dahingehend folgerichtig, dass im laufenden Verfahren nur die Anregungen bezüglich der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Berücksichtigung finden können. Die konkrete Gestaltung des Baukörpers betrifft dahingehend die nachfolgende Durchführung der Planung. Eine eventuelle Beteiligung der Öffentlichkeit zu der konkreten Planung, losgelöst vom Bauleitplanverfahren, liegt im Ermessen der Stadt.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zu 7.

Wodurch wird sichergestellt, dass die zwischen der Stadt und dem Investor geplanten Vereinbarungen eingehalten werden?

Meine Bedenken hinsichtlich der bisher nicht veröffentlichten Darstellung des geplanten Gebäudes und deren Nutzung sind, dass der Investor nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens über das Aussehen des Gebäudes (mit Ausnahme der Arkaden) und über die Nutzung des Gebäudes frei verfügen kann.

Wenn der Investor nach Erwerb der Grundstücke von der Stadt und des Kammanneigentums alles an einen anderen Investor weiterveräußern würde, wäre dieser an die ausgehandelten Bedingungen des jetzigen Investors gebunden? Oder hat er dann andere Optionen?

Die Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger werden durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Darin können detailliertere Abmachungen u.a. über Gestaltung, Nutzung und eventuelle Weiterveräußerung des Grundstücks getroffen werden.

Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 15

Die Anregungen der Öffentlichkeit Nr. 8 sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

16 Öffentlichkeit Nr. 9

(16.07.2018)

Abwägungsvorschlag zu lfd. Nr. 16

1) Zu Punkt 3.2 Künftige Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Wir lehnen die neuen Höhenbegrenzungen zur angrenzenden "Alten Straße" ab. Wir fordern auch für die Fassade zur "Alten Straße" eine maximale Zulässigkeit für nur 3 Vollgeschosse und eine maximale zulässige Gebäudeoberkante von 14,5 m. Begründung: Zum einen wird die "Alte Straße" erdrückt von der Höhe und zum anderen erhöht sich der Lärm (Schall) für unsere gegenüberliegende Gebäude (Häuser-Schluchten-Effekt), der sich durch das Kopfsteinpflaster schon jetzt verstärkt hat.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der zukünftige Baukörper wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt. Die Höhenangaben und die Zahl der Vollgeschosse sind Mindest- bzw. Höchstmaße. Dahingehend sind auch geringere Gebäudehöhen möglich. Die Stadt hält die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 16,50 m bzw. 10,50 m für stadtbildverträglich.

Der Stadt liegen keinerlei Erfahrungswerte vor, dass durch die festgesetzte Gebäudehöhe eine Zunahme von Schallimmissionen zu erwarten sei. Die an das Planänderungsgebiet angrenzende Alte Straße ist in diesem Bereich eine Tempo-20-Zone. Übermäßige Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind hier dahingehend nicht zu erwarten.

Die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet bleibt weiterhin bestehen und fügt sich dahingehend in die umliegenden bereits vorhandenen Kerngebiete ein. Da das Wohnen keine vorrangige Funktion eines Kerngebietes ist, müssen die Bewohner die dort unvermeidlichen Beeinträchtigungen, insbesondere durch den Lärm des Geschäftslebens mit allen bekannten Begleiterscheinungen, in Kauf nehmen.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Überbaubare Grundstücksflächen

Wir fordern auch für die "Kirchenstraße" und der "Alten Straße" Baulinien und nicht nur Baugrenzen. In diesem Zusammenhang sollte auf die Sicherheit der Fußgänger in der "Alten Straße" geachtet werden, da schon heute die Autos direkt an der Häuserwand am "Kammann- Gebäude" längs fahren, obwohl dies den Fußgängern vorbehalten ist. Gerade weil hier altengerechte Wohnungen entstehen sollen, spielt die Sicherheit für Fußgänger eine große Rolle und daher muss auch eine schräge Baulinie im südwestlichen Eingangsbereich eingeplant werden, als Sichtwinkel für Autofahrer, da ja die Kirchenstraße wieder als Autostraße genutzt werden soll. (Arkaden zur "Alten Straße wäre ein sinnvoller Fußgängerschutz!) Gleichzeitig sollte geprüft werden, ob man die Baulinie nach Norden in Richtung Rathausmarkt verschieben muss, oder aber diese Fläche weiterhin öffentlich genutzt werden kann, da ja der Rathausmarkt durch einen Neubau, nach Abriss des G+K Hauses, sowieso schon kleiner wird.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die zukünftige verkehrliche Situation wird nicht verbindlich geregelt und betrifft die Durchführung der Planung. Es ist Ziel der Stadt, den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken, um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten. Durch die Festsetzung von Baugrenzen können Entwicklungsmöglichkeiten offen gehalten werden, die bei der Festsetzung von Baulinien nicht mehr möglich sind. Dazu gehören eventuelle Maßnahmen, die zur Sicherheit von Verkehrsteilnehmern beitragen, wie etwa eine Abschrägung des Baukörpers. Durch die Festsetzung von Baugrenzen kann dem langfristig flexibel begegnet werden.

Des Weiteren ist es im Sinne der Stadt, keine allseitigen Baulinien festzusetzen, um der Gefahr einer Undurchführbarkeit der Planung vorzubeugen und einen gewissen Bewegungs- und Spielraum zu lassen. Dahingehend ist lediglich die nördliche Gebäudekante mit einer Baulinie festgesetzt, um eine für den Rathausmarkt wichtige Raumkante zu schaffen und somit den städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Bremervörde zu berücksichtigen. Darin hat der „Mobile Gestaltungsbeirat“ der Architektenkammer und des Landes Niedersachsen dargelegt, dass der Rathausmarkt gegenwärtig in seinen Dimensionen zu groß sei. Die Vergrößerung des Baufensters nach Norden ist dahingehend folgerichtig.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

2) Zu Punkt 3.6 Immissionsschutz

Wie unter Punkt 3.2 schon aufgeführt, ist eine Zunahme der Schallimmission bei 4 Vollgeschosse und einer max. Gebäudehöhe von 16,5 m wahrscheinlich und nicht auszuschließen. Die Annahme, dass sich die Schallimmission nicht verändert, ist also nur bei Beibehaltung von 3 Vollgeschossen zu erreichen!!

3) Zu Punkt 4. Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Beim Dach sollte man auf Spitzdächer mit Giebel bestehen, da die Häuser in unmittelbarer Umgebung auch Spitzdächer haben und sich das Gebäude dadurch besser einfügt.

Zu den genannten Anregungen wurde bereits weiter oben Stellung genommen.

In unmittelbarer Umgebung im Stadtzentrum sind bereits einige Gebäude mit Flachdach vorhanden. Auch das abgängige Gebäude im Planänderungsgebiet hat bereits einen nicht unerheblichen Flachdach-Anteil. Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften schließen die Errichtung von Spitzdächern nicht aus. Es ist Ziel der Stadt, den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken, um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten. Im Falle der Umsetzung von geneigten Dächern über 10 Grad werden Material und Farbe in Anlehnung an das umliegende Planungsrecht geregelt, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Fassade

Die Glasanteile in den Fassadenabschnitten sind mit bis zu 50% zu hoch. Wir fordern den Glasanteil in allen Geschossen zwischen 30% und 40% zu begrenzen. Zum einen damit sich das Gebäude harmonischer einfügt und zum anderen um Spiegelungen für die bestehenden Gebäude/Wohnungen in der "Kirchenstraße" und "Alten Straße" auszuschließen.

Die örtliche Bauvorschrift bezüglich der Glasanteile wurde getroffen, um extrem hohe Glasanteile, die sich nicht in das Ortsbild einfügen würden, zu vermeiden. Der festgesetzte Glasanteil von maximal 50 % ist als Höchstmöglicher Wert zu verstehen und nach Ansicht der Stadt angemessen, um den planungsrechtlichen Rahmen nicht zu eng zu fassen und einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Des Weiteren wird ein gewisser Glasanteil für Schaufenster im Erdgeschoss oder dergleichen benötigt.

4) Zu Punkt 5. Ver- und Entsorgung

Erschließung

Da im Planänderungsgebiet mit mehr Besucherfrequenz gerechnet werden muss, der sich durch Gastronomie/ Einzelhandel, Arztpraxen und Wohnungen (Besucher) ergibt, ist natürlich mit mehr Verkehr und Stellplatzbedarf in unmittelbarer Umgebung zu rechnen. Aber auch eine unmittelbare Zunahme des Verkehrs im Planänderungsgebiet ist wahrscheinlich, wenn eine Tiefgarage gebaut werden soll oder muss. Das Thema "Ruhender Verkehr" ist daher zu überarbeiten, auch im Hinblick auf die Nachbargrundstücke.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die zukünftigen Nutzungen werden im Planänderungsgebiet nicht abschließend geregelt. Je nach Nutzung können der Stellplatzbedarf sowie die Entwicklung des Verkehrs stark variieren. Auf Ebene der Bauleitplanung kann dahingehend keine endgültige Aussage über die Auswirkungen getroffen werden. Der Stellplatzbedarf ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen. Entsprechend des aktuellen Konzeptes wären nur wenige Stellplätze erforderlich. Der endgültige Nachweis erfolgt bei der Durchführung der Planung.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Allgemein:

An dieser Stelle weisen wir noch einmal auf ein gefordertes Beweis-sicherungsverfahren hin, welches per Sammelstellungnahme erfolgte.

Kenntnisnahme. Die Stellungnahme ist eingegangen.

Anmerkungen/Anregungen:

- Es sollte kein massiver Baukörper entstehen, sondern das Gebäude sollte kleinteilig gegliedert sein, gerade im Hinblick auf die bestehenden Baudenkmäler oder das Rathaus.
- Der Charakter des Rathausmarktes im Hinblick auf Veranstaltungen wie z. B. Wochenmarkt oder aber auch Stadtfeste, Messen etc. sollte unbedingt erhalten bleiben. Größe und Gestaltung für diese Veranstaltungen im Vorwege berücksichtigen (kultureller Mittelpunkt).
- Das Glockenspiel, durch eine evtl. Baukörperverschiebung nach Norden, nicht verdecken.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der zukünftige Baukörper wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht festgelegt. Es ist Ziel der Stadt, den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten. Es wird nicht zwingend ein „massiver“ Baukörper festgesetzt.

Die Anregung bezieht sich auf ein Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und wird zur Kenntnis genommen.

Das Glockenspiel am Rathaus wird aufgrund der Ausmaße der überbaubaren Flächen nicht verdeckt werden.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

- Fußgängerzone Rathausmarkt / Kirchenstraße / Brunnenstraße beibehalten. Aber Anliegerverkehr, auch für Patienten der Ärzte, freigeben.
- Mögliche Gefahrenpunkte rechtzeitig ermitteln und Lösungen suchen. Hier sind besonders spielende Kinder in der Kirchenstraße (bei Eiscafebesuch) zu erwähnen sowie die Ecke Kirchenstraße/ Alte Straße mit Autos/ Fahrräder und Fußgänger oder aber auch der Verbindungsweg zwischen der Brunnenstraße und dem Rathausmarkt.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Anregung bezieht sich auf ein Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung bezieht sich auf ein Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 16

Die Anregungen der Öffentlichkeit Nr. 9 sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

17 Öffentlichkeit Nr. 10

(18.07.2018)

Der in Punkt 3.4 der Begründung getroffenen Aussage „Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Baudenkmäler gemäß § 8 NDSchG ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Planänderungsgebiet nicht zu erwarten“ kann ich mich nicht anschließen. Die Verschiebung der Platzkante nach Norden bewirkt in dieser Hinsicht eine erhebliche Einschränkung und Verschlechterung. Die Sichtachse vom Rathaus zum Germelmann-Haus ginge beispielsweise praktisch ganz verloren. Dies wird auch durch die viel zu kleine, weitgehend wirkungslose Einsparung an der nordwestlichen Ecke des Baufensters nicht verhindert.

Abwägungsvorschlag zu lfd. Nr. 17

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Es ist Ziel der Stadt, den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten. Aufgrund dieses Spielraumes bezüglich der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ist eine Gestaltung im Sinne des § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren möglich, ohne das Risiko einer Undurchführbarkeit der Planung aufgrund zu eng gefasster Festsetzungen einzugehen.

Die Aussparung an der nordwestlichen Ecke des Baufensters gewährleistet bereits eine bessere Sicht auf das genannte Baudenkmal und wurde mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in einem Gespräch zum konkreten Bauvorhaben abgestimmt. Ein entsprechender Hinweis, dass die Baudenkmale gemäß § 8 NDSchG zu berücksichtigen sind, ist bereits in der Planzeichnung enthalten.

ANREGUNGEN

Ich schlage stattdessen vor, die südliche Platzkante nicht nach Norden zu verschieben, sondern so weit zurückzuziehen, dass das Germelmann-Haus zusammen mit dem Neubau die südwestliche Ecke des Platzes bildet. Vielleicht kann der Neubau in Kombination mit einer Durchfahrmöglichkeit für den Verkehr entlang der Alten Straße etwa auf halber Länge weiter Richtung Osten reichen, um den Bedarf des Investors zu befriedigen. Der Neubau bekäme dadurch eine weniger quaderförmige und interessantere Form und auch dem Erscheinungsbild des Rathausmarkts würde es zu Gute kommen. Natürlich weil das Germelmann-Haus als eines der schönsten und originellsten Gebäude der Stadt ein Teil von ihm wäre und zusammen mit dem ebenso hoch einzuschätzenden ebenfalls denkmalgeschützten Nachbargebäude ein weithin sichtbares attraktives Ensemble bilden würde, was gerade für das in dieser Hinsicht nicht viel zu bietende Bremervörde einen außerordentlichen Stellenwert hätte. Besonders in Verbindung mit der angedachten weiter in den Platz reichenden Bebauung an der Nordseite würde es sich auch vorteilhaft auf seine Proportionen und auf die Aufenthaltsqualität auswirken.

Abschließend möchte ich betonen, dass ich das geplante Bauprojekt grundsätzlich nicht nur unterstütze, sondern mir seiner großen Bedeutung für den Rathausmarkt und die Innenstadt vollkommen bewusst bin.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die überbaubaren Flächen im Planänderungsgebiet berücksichtigen die Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans der Stadt Bremervörde. Darin wird im Falle einer Neubebauung die Verschiebung der südlichen Platzkante nach Norden empfohlen, damit eine Verlängerung der Flucht des südlichen Rathausflügels gebildet wird. Weiterhin wurde dargelegt, dass der Rathausmarkt gegenwärtig in seinen Dimensionen zu groß sei. Die Vergrößerung des Baufensters nach Norden ist dahingehend folgerichtig. Ein Durchgang zwischen dem Neubau und dem Rathaus in Richtung Alte Straße soll ausdrücklich erhalten bleiben. Dahingehend ist die angeregte Variante des Neubaus entlang der Alten Straße nach Osten über den Kreuzungsbereich hinaus, städtebaulich nicht gewollt. Zumal eine durchgängig geschlossene Bebauung für Bremervörde keineswegs typisch und nicht anzustreben ist.

Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 17

Die Anregungen der Öffentlichkeit Nr. 10 sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

18 Öffentlichkeit Nr. 11

(18.07.2018)

Abwägungsvorschlag zu lfd. Nr. 18

ich kann nachvollziehen, dass die Investoren für unser Wohnzimmer in Bremervörde (Rathausmarkt) nicht Schlange stehen, aber ich bin in dieser Stadt geboren und möchte gern, dass unser Wohnzimmer ein Ort wird, an dem sich jede Person jeglichen Alters, ob Einwohner oder Tourist gern aufhält und sich wohlfühlt. Daher möchte ich auch als Bau-Laie meine Einwände gegen den am 19.06.2018 bekanntgegebenen Bebauungsplan vorbringen:

a. Dokument Begründung Kap. 3.1 zweiter Absatz letzter Satz: „...geeignetem Wohnraum für Senioren und junge Leute.“

l. Wieso wird auf diese beiden Bevölkerungsgruppen explizit hingewiesen und die Altersgruppe dazwischen, die sicherlich keinen unerheblichen Teil der Einwohner von Bremervörde darstellen, außen vorgelassen?

Dieser Teil der städtebaulichen Zielsetzung bezieht sich auf die Entwicklung der Demografie in Bremervörde. Die Einwohnerzahl wird jährlich insgesamt weiter sinken. Insbesondere ist mit hohen Abwanderungszahlen bei den 25- bis unter 45-Jährigen in der Familiengründungsphase zu rechnen. Die deutliche Abnahme der jüngeren Bevölkerung bei gleichzeitig steigendem Anteil der Generation der über 65-Jährigen stellt die Stadt vor vielfältige Herausforderungen bezüglich der Bereitstellung und Auslastung der sozialen Infrastruktur, der Ausstattung mit wohnungsnaher Grundversorgung sowie der Anforderungen an eine gesicherte Mobilität auch der älteren Generation.

Die genannten Bevölkerungsgruppen der „Senioren und jungen Leuten“ stehen dahingehend besonders im Fokus, um den Auswirkungen des demografischen Wandels zu begegnen. Die Altersgruppe dazwischen ist dadurch keinesfalls von der Inanspruchnahme des Angebotes im Planänderungsgebiet ausgeschlossen.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

b. Dokument Begründung Kap. 3.2 zweiter Absatz erster Satz: „...maximal 4 Vollgeschossen zulässig, um die angestrebte Innenverdichtung zu erreichen.“

1. Eine ausreichende Innenverdichtung ist auch mit 3 Vollgeschossen zu erreichen.

2. Höchstmaß sollte III betragen, da bei Höchstmaß IV noch ein Staffelgeschoß dazu kommen könnte und dann sind wir insgesamt bei 5 Etagen, was überhaupt nicht in das Gesamtbild vom Rathausmarkt passt.

3. Dokument Begründung Kap. 1.2 steht „Die Umgebung wird überwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Kerngebietsnutzungen sowie das Rathaus und den Rathausmarkt geprägt“ und diesen Sachverhalt sollten wir auch für Neubauten anwenden.

4. Lt. Evaluationsbericht Mobiler Gestaltungsbeirat - Arbeitsprogramm Bremervörde 11.11.2015 Empfehlungen Arbeitsfeld I Pkt. 4 sind zweigeschossige Bauten mit zusätzlichem Dach- oder Staffelgeschoss üblich und sollten auch bei zukünftigen Bebauungen Maßstab sein. Es könnte auch mehr denkbar sein, aber dann muss der Maßstab des Rathauses aufgegriffen werden.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Es ist Ziel der Stadt, den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten. Der zukünftige Baukörper wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt. Die Höhenangaben und die Zahl der Vollgeschosse sind Mindest- bzw. Höchstmaße. Dahingehend sind auch geringere Gebäudehöhen möglich.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

c. Dokument Begründung Kap. 3.2 zweiter Absatz vorletzter Satz:
„... ein massiver Baukörper städtebaulich sinnvoll.“

1. Da sollte doch eher ein Gebäude entstehen, was nicht massiv wirkt, sondern sich als ein Teil vom Ganzen in den Rathausmarkt einfügt und wahrgenommen wird. Ansonsten entsteht doch ein totales Ungleichgewicht zwischen dem neuen Gebäude und den anderen Gebäuden in der Kirchenstr. (z.B. die Häuser unter Denkmalschutz).

2. Kap. 3.4 Baudenkmäler, die Anforderungen in Bezug auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler sind aus meiner Sicht stark gefährdet und es ist zu erwarten, dass die negativen Auswirkungen eintreten.

Es ist Ziel der Stadt, den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten. Der zukünftige Baukörper wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt.

Die genannten Baudenkmale in der Kirchenstraße sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Weiterhin ist ein Hinweis auf § 8 NDSchG enthalten. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die Festsetzungen regeln einen Rahmen, in dem sich der zukünftige Baukörper bewegen soll. Die genaue Ausgestaltung betrifft die Baugenehmigungsplanung.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

d. Dokument Begründung Kap. 3.2 dritter Absatz zweiter Satz: „Die Höhe der baulichen Anlagen darf die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten von 10,5 m bzw. 16,5 m nicht überschreiten“

1. Gebäudeoberkante sollte am Rathaus festgemacht werden. Die Höhe vom Rathaus (ca. 14,50m) sollte das Maß aller Dinge sein und jedes andere Gebäude auf dem Rathausmarkt sollte niedriger sein.

2. Bezugspunkt Alte Straße verstehe ich nicht, da doch die Wirkung auf dem Rathausmarkt ist und darauf sollte der Fokus liegen und somit ist der Bezugspunkt Alte Straße irrelevant. Suboptimale Entscheidungen in der Vergangenheit zwecks Neubauten sollten sich in der Gegenwart nicht wiederholen.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der zukünftige Baukörper wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt. Die Höhenangaben und die Zahl der Vollgeschosse sind Mindest- bzw. Höchstmaße. Dahingehend sind auch geringere Gebäudehöhen möglich. Die Stadt hält die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 16.50 m bzw. 10,50 m für stadtbildverträglich.

Der Bezugspunkt einer Höhenfestsetzung muss bestimmt sein. So entspricht die Festsetzung der Höhenlage eines bestimmten Punktes einer vorhandenen Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt dem Bestimmtheitsgebot, wenn eine erhebliche Veränderung dieses Punktes nicht zu erwarten ist. Das trifft auf die Alte Straße zu. Da zukünftig eine Umstrukturierung des Rathausmarktes zu erwarten ist, kann in diesem Bereich noch kein Bezugspunkt ohne Gefahr eines Bestimmtheitsmangels definiert werden.

ANREGUNGEN

e. Planzeichnung I. Dächer und im Dokument Begründung Kap. 4 Spiegelpunkt Dächer „...Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 10 Grad...“

1. Was mich wundert ist, dass konträr zum diesem Absatz in der BZ vom 22.02.2018 auf der Abbildung ein Flachdach zu erkennen ist, was ja scheinbar jetzt nicht mehr möglich ist.

2. Lt. Evaluationsbericht Mobiler Gestaltungsbeirat - Arbeitsprogramm Bremervörde 11.11.2015 Empfehlungen Arbeitsfeld I Pkt. 5 sollte sich ein Neubau in die vorhandene Struktur mit geneigten Dächern (Sattel- und Krüppelwalmdach > 40 Grad einfügen.

3. Es ist ein Dach mit mind. 10% Neigung definiert, wenn der 2. Absatz keine Hintertür darstellt, aber dies sollte die Stadt Bremervörde nicht zu lassen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften regeln einen gestalterischen Rahmen, in dem sich die zukünftigen Gebäude bewegen sollen. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsleitfadens der Stadt Bremervörde werden die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, das Dach und die Fassaden, geregelt. Eine kleinteiligere Regelung ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht gewünscht, um dem Vorhabenträger einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Verbindlich geregelt werden lediglich überwiegende Anteile des Gebäudes. Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften schließen eine abweichende Gestaltung einzelner Gebäudeabschnitte nicht aus.

Dachneigungen unter 10 Grad sind nicht ausgeschlossen. Die gestalterischen Festsetzungen für Dächer gelten allerdings erst für Dächer mit einer Dachneigung über 10 Grad.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

f. Planzeichnung 2. Fassaden Pkt. 2.1 und im Dokument Begründung Kap. 4 Spiegelpunkt Fassaden: „Außenwände in nicht verglasten Fassadenabschnitten müssen zu mindestens 70 % mit Verblendmauerwerk hergestellt werden.“

1. Damit dieses Gebäude ins Gesamtbild passt sollten 90% der nicht verglasten Fassade mit Verblendmauerwerk hergestellt werden, also analog der anderen Gebäude auf dem Rathausmarkt.

g. Planzeichnung 2. Fassaden Pkt. 2.3 und im Dokument Begründung Kap. 4 Spiegelpunkt Fassaden: „Die Glasanteile in den Fassadenabschnitten dürfen in allen Geschossen bis zu 50% erreichen.“

1. Dies passt nicht zu den anderen vorhanden Gebäuden auf dem Rathausmarkt. Eine Verglasung sollte in Anlehnung an die anderen Gebäude erfolgen, damit ein einheitliches Gesamtbild entsteht.

2. Der Grenzwert sollte bei 25-30% liegen, damit es nicht ein Glaskasten wird. Eine Ausnahme könnte für das Erdgeschoss definiert werden, damit die Geschäfte die Fensterfront für ihre Auslagen nutzen können.

Die Festsetzung von mindestens 70 % Verblendmauerwerk in nicht verglasten Fassadenabschnitten wurde getroffen, um die Gestaltung der vorhandenen Gebäude in der Umgebung weitestgehend zu berücksichtigen. Aufgrund der besonderen Lage und der in unmittelbarer Umgebung vorhandenen Baudenkmale ist gegebenenfalls eine besondere Gestaltung an Teilen des Gebäudes, beispielsweise im Erd- oder Obergeschoss notwendig und folgerichtig. Eine Festsetzung von mindestens 90 % Verblendmauerwerk würde dahingehend die Gestaltungsfreiheit des Vorhabenträgers zu sehr einschränken. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, ausschließlich Verblendmauerwerk zu verwenden.

Die örtliche Bauvorschrift bezüglich der Glasanteile wurde getroffen, um extrem hohe Glasanteile, die sich nicht in das Ortsbild einfügen würden, zu vermeiden. Der festgesetzte Glasanteil von maximal 50 % ist als Höchstmöglicher Wert zu verstehen und nach Ansicht der Stadt angemessen, um den planungsrechtlichen Rahmen nicht zu eng zu fassen und einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Des Weiteren wird ein gewisser Glasanteil für Schaufenster im Erdgeschoss oder dergleichen benötigt.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Was mich in mehreren Absätzen im Dokument Begründung irritiert, ist immer wieder die Aussage, dass alles so festgesetzt wird, dass das geplante Gebäude realisiert werden kann. Hier wird irgendwie das Pferd von hinten aufgezäumt. Sollte es nicht so sein, dass ein Bebauungsplan nach den städtebaulichen Anforderungen und nach Definition des Gestaltungsleitfaden erstellt wird. Im Anschluss werden dann Investoren gesucht bzw. die Investoren können ihre Baupläne vorstellen bzw. sich vom Bauamt genehmigen lassen.

Insgesamt wird aus meiner Sicht der Gestaltungsleitfaden Innenstadt Süd und der Evaluationsbericht Mobiler Gestaltungsbeirat - Arbeitsprogramm Bremervörde am 11.11.2015 zu wenig auf den Bebauungsplan angewendet bzw. einige Themen werden in dem Bebauungsplan nicht angesprochen, wie Z.B. die Gebäudezugänge.

Zusätzlich wird der Rathausplatz nicht in seiner Gesamtheit betrachtet, was unbedingt beachtet werden sollte, damit ein einheitliches Ganzes entsteht. Dieses Ziel darf auch nicht wegen der reinen wirtschaftlichen Aspekte des Investor in den Hintergrund gedrängt werden. Denn ein Rathausmarkt, der nicht frequentiert wird von den Einwohnern oder den Touristen, führt langfristig wieder zu Leerstand und stetigem Wechsel bei den Restaurants und Geschäften.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Dahingehend ist es folgerichtig, dass zuerst das Planungsrecht beschlossen wird und hinterher die Baugenehmigung erfolgt. Da es in diesem Fall bereits einen Interessenten für das Grundstück gibt, wurden die geplanten Nutzungen berücksichtigt und in der städtebaulichen Zielsetzung integriert, ohne zu sehr ins Detail zu gehen, um den planungsrechtlichen Rahmen im Planänderungsgebiet, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht zu eng zu fassen und das vorhandene Planungsrecht nicht zu sehr einzuschränken, um einen gewissen Gestaltungsspielraum beizubehalten.

Zu den genannten Anregungen wurde bereits weiter oben Stellung genommen. Die Regelung der zukünftigen Aufteilung der Nutzungen und der entsprechenden Gebäudezugänge im Planänderungsgebiet betrifft die Durchführung der Planung.

Eventuelle Planungen außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind noch nicht abgeschlossen und können dahingehend noch nicht festgesetzt bzw. in den Geltungsbereich einbezogen werden. Um jedoch unnötige Wartezeiten zu vermeiden ist es im Sinne der Stadt und der Öffentlichkeit, frühzeitig Planungsrecht zu schaffen, um eine zügige Umsetzung der Planung zu gewährleisten.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

Zum Abschluss noch ein Hinweis auf Görlitz, eine Stadt in Deutschland, die es geschafft hat so einen Bereich zu schaffen, an dem man sich gerne aufhält und wo an einer Seite das Rathaus steht und an den anderen Seiten im Erdgeschoss Restaurant, Hotels und Geschäfte zu finden sind. Der Denkmalschutz hat hier natürlich kräftig seine Finger im Spiel gehabt, was wir in Bremervörde auf dem Rathausmarkt nicht mehr schaffen können, aber wir können im Rahmen unserer Möglichkeiten einen Platz mit Wohlgefühlcharakter schaffen und diese Chance sollten wir nutzen.

Im Anhang habe ich zwei Bilder aus Google Maps eingehängt.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

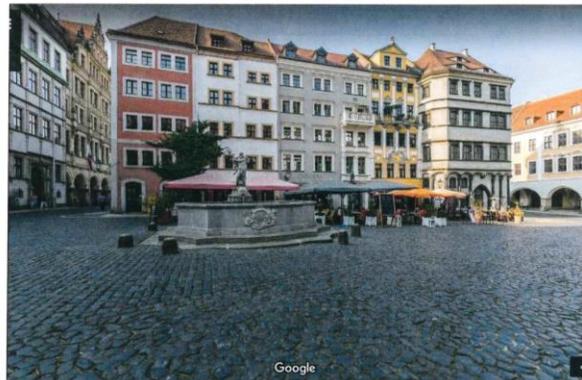
STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Stadt Bremervörde
18.07.2018
Seite 4

Anhang:
Bild 1: im Hintergrund das Rathaus und an der Seite Restaurants



Bild 2: andere Sicht, da befindet sich das Rathaus auf der linken Seite und eine Art Arkaden auf der rechten Seite hinten.



Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 18

Die Anregungen der Öffentlichkeit Nr. 11 sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ der Stadt Bremervörde

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

19 Stellungnahmen ohne Anregungen

-

24

Beschlussempfehlung zu lfd. Nr. 19 bis Nr. 24

Die eingegangenen Schreiben werden zur Kenntnis genommen.
Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ausgearbeitet: Rotenburg (Wümme), 30.07.2018
Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)