

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 63B
"INNENSTADT II"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

**STADT BREMERVÖRDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	3
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
2.1 Landes- und Regionalplanung	4
2.2 Flächennutzungsplan	5
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	6
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	6
3.2 Künftige Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....	8
3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt	10
3.4 Baudenkmäler	12
3.5 Bodenschutz- und Abfallrecht	12
3.6 Archäologische Funde	12
3.7 Immissionsschutz.....	12
4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
5. VER- UND ENTSORGUNG.....	14
6. BAULEITPLANVERFAHREN	15
6.1 Chronologie des Verfahrens	15
6.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	15
6.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	17

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im Stadtkern von Bremervörde. Es wird begrenzt durch die Alte Straße im Süden, die Kirchenstraße im Westen und den Rathausmarkt im Norden und Osten (s. Abb. 1). Es umfasst die Flurstücke 62/6, 65/10, 66/6, 66/9, 93/5, 93/14, 93/15, 93/39 und Teilbereiche des Flurstücks 93/40 der Flur 24 der Gemarkung Bremervörde.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Planänderungsgebiet gelegenen Flächen beträgt ca. 0,23 ha.

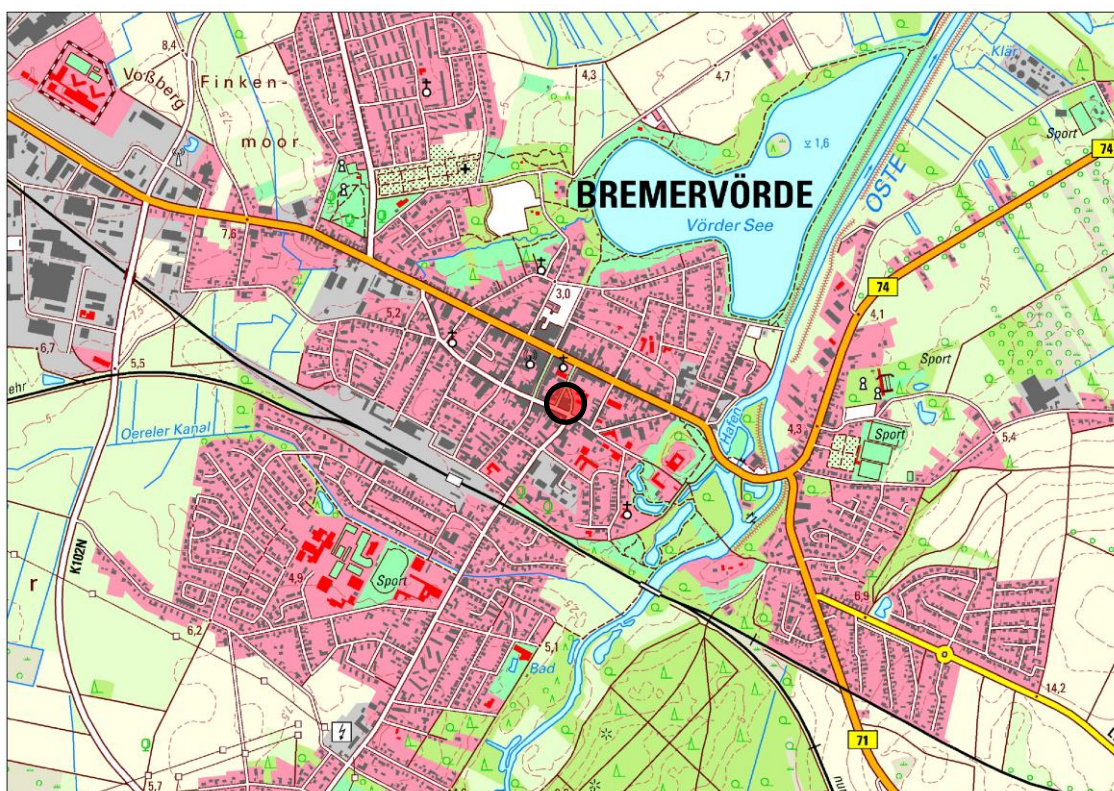


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2016

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet wird bereits baulich genutzt (ehemaliges Kaufhaus Kammann, Rathausmarkt 2) und ist durch die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Die Nutzung des Gebäudes wurde jedoch aufgegeben und es steht derzeit leer.

Die Umgebung wird überwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Kerngebietsnutzungen sowie das Rathaus und den Rathausmarkt geprägt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Stadt Bremervörde liegt im ländlichen Raum. Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 sollen die ländlichen Regionen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen sowie Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Die Stadt Bremervörde wird als Mittelzentrum eingestuft. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.

Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Nutzungen vorgesehen.

Im Planänderungsgebiet sind die Festsetzung eines Kerngebietes im Rahmen der Innenentwicklung sowie die Ansiedlung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Einzelhandel, Restaurant und Ladengeschäften vorgesehen.

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms werden durch die beabsichtigte Planung berücksichtigt und umgesetzt.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fassung 2005 mit den 2007 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergiegewinnung.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird die Stadt Bremervörde als Mittelzentrum eingestuft.

Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms ist das Planänderungsgebiet als zentraler Siedlungsbereich dargestellt.

Im Planänderungsgebiet sind die Festsetzung eines Kerngebietes im Rahmen der Innenentwicklung sowie die Ansiedlung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Einzelhandel, Restaurant und Ladengeschäften vorgesehen.

Die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms werden durch die beabsichtigte Wohnbauentwicklung berücksichtigt und umgesetzt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde stellt im Planänderungsgebiet gemischte Bauflächen dar. Somit ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Bremervörde. Das Planverfahren dient zur Anpassung der baulichen Nutzung an eine zeitgemäße Innenentwicklung des Ortes.
- b) Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen haben eine Größe von ca. 0,23 ha. Die zulässige Grundfläche liegt somit deutlich unter 20.000 m².
- c) Mit dem Planverfahren wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses geschaffen werden.

Im Planänderungsgebiet befindet sich das ehemalige Kaufhaus Kammann (Rathausmarkt), welches neben dem Einkaufszentrum Steffen (Brunnenstraße / Neue Straße) einer der wesentlichen Frequenzbringer für die gesamte Bremervörder Innenstadt war. Das Kaufhaus Kammann mit einer Verkaufsfläche von rund 4.500 m² wurde Ende 2014 geschlossen, wodurch enorme negative Auswirkungen auf den gesamten Innenstadtbereich zu erwarten sind. Besonders die Fußgängerzone in der Brunnenstraße und die Kirchenstraße mit dem Übergang zum Rathausmarkt sind davon betroffen. Gerade in diesem zentralen Innenstadtbereich Bremervördes prägen zunehmend Leerstände das Ortsbild negativ. Durch die Aufgabe des Kaufhauses Kammann verstärkt sich der bereits erhebliche Handlungsdruck, die Attraktivität der Innenstadt zu erhalten bzw. wieder zu erhöhen. Auch fallen funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum und oft eine Überformung der wenigen noch vorhandenen ortsbildprägenden Gebäude ins Auge, so dass sich ein akuter Handlungsbedarf ergibt.

Mit der Entwicklungsmaßnahme „Innenstadt Mitte“ verfolgt die Stadt Bremervörde das Ziel, den zentralen Versorgungsbereich mit touristischen und gestalterischen Qualitäten sowie integriertem Wohnen für verschiedene, auch älter werdende Bevölkerungsgruppen zu stärken. Insbesondere die historischen Strukturen, aber auch eine gute Versorgungslage sollen zur Stärkung der Identifikation mit dem Ort erhalten, strategisch genutzt und weiterentwickelt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden erhebliche städtebauliche Missstände innerhalb des Stadtkerns und damit des zentralen Versorgungsbereichs aufgezeigt. Um diesen entgegen zu wirken wurde ein Erneuerungskonzept entwickelt, das die Stärkung der zentralörtlichen Funktion und die Weiterentwicklung des zentralen Bereichs verfolgt. Zu den wichtigsten Anliegen gehören die Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf dem Rathausmarkt, die Verkehrsführung über den Rathausmarkt bzw. die Kirchenstraße, eine Nachnutzung für das Kammann-Gebäude, die Schaffung eines kulturellen Ortes in der Innenstadt sowie die Bereitstellung von geeignetem Wohnraum für Senioren und junge Leute.

Parallel zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zur Entwicklungsmaßnahme „Innenstadt Mitte“ wurde die vorliegende Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) von 2008 erarbeitet. Heute wie damals stellen die Auswirkungen des demografischen Wandels und die wirtschaftlichen Strukturveränderungen die größten Herausforderungen für die Stadtentwicklung Bremervördes dar. Die Sanierung des Innenstadtkerns, die auch Mitte der 1980er Jahre schon zu den Hauptaufgaben der Stadtentwicklung zählte, hat vor dem Hintergrund der strukturellen Veränderungen heute noch einmal an Dringlichkeit gewonnen. Wurde die Stadt Bremervörde im Jahr 2008 noch dem Demografietyt „Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil“ zugeordnet, so wird die Stadt Bremervörde mittlerweile dem Demografietyt „Städte und Gemeinden in strukturschwachen ländlichen Räumen“ zugewiesen. Charakteristisch für diesen Typ sind zunehmende Bevölkerungsverluste, zunehmende Alterung sowie wirtschaftliche Stagnation. Die Einwohnerzahl wird jährlich insgesamt weiter sinken. Insbesondere ist mit hohen Abwanderungszahlen bei den 25- bis unter 45-Jährigen in der Familiengründungsphase zu rechnen. Diese Abwanderungen können durch Zuwanderungen in den älteren Generationen nicht ausgeglichen werden. Zudem wird die Sterberate auch künftig über der Geburtenrate liegen, so dass die Bevölkerung insgesamt auch im Zuge der natürlichen Bevölkerungsentwicklung abnimmt. 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 Zahlen zeigen, dass der bereits 2007 erkannte Trend sich bereits erheblich weiter entwickelt hat, so dass der Handlungsbedarf für die Stadtentwicklung sich heute noch deutlicher zeigt.

Entsprechend des städtebaulichen Rahmenplanes der Stadt Bremervörde soll der Rathausmarkt zukünftig neu gestaltet werden. 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. Um einen spannungsvollen Wechsel zwischen engen Straßenräumen und sich öffnenden Platzräumen zu gewährleisten, sollte der Abstand des Gebäudes zur Kirchenstraße nicht verändert werden. Bei der Konkretisierung der Planung hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 63b teilweise nicht ausreichend sind, um die geplanten Nutzungen zu realisieren. Dahingehend sollen 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. Es sind somit aus umwelt- und immissionstechnischer Sicht keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten, die nicht bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 63b betrachtet und abgehandelt wurden.

Es ist Ziel der Stadt Bremervörde, den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB anzuwenden und im Sinne des § 13 a BauGB eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Dies wird an diesem Standort durch die Lage im Stadtkern und den dort befindlichen Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung an den ÖPNV begünstigt. Aufgrund der Lagegunst bietet sich deshalb eine Nachnutzung des Grundstücks durch ein Wohn- und Geschäftshaus an. Durch die Wiederverwertung des ungenutzten Areals werden zudem wertvolle Flächen im Außenbereich des Ortes von Bebauung verschont. Aufgrund der geänderten Zielsetzung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a BauGB an die neue Darstellung angepasst.

3.2 Künftige Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

• Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Bauflächen im Planänderungsgebiet, wie in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“, als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt.

Im Kerngebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt und eine Bebauung mit mindestens 2 und maximal 4 Vollgeschossen zulässig, um die angestrebte Innenverdichtung zu erreichen. Lediglich entlang der Kirchenstraße ist eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig, um die gegenüberliegenden Baudenkmäler (Nr. 10 und 12) zu berücksichtigen. 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. 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.

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, um die o.g. städtebauliche Dichte zu erzielen und stadträumliche Kanten zu bilden.

Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK) festgesetzt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Die Höhe der baulichen Anlagen darf die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten von 10,5 m bzw. 16,5 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden „Alten Straße“, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Um eine gewachsene Mischstruktur und die Attraktivität des Stadtzentrums zu erhalten, sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur im Erdgeschoss zulässig. Gleichzeitig sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Ein wesentliches Ziel der Stadt ist es, die die Attraktivität und Nutzungsvielfalt im Stadtkern zu sichern bzw. zu steigern. Dahingehend sind im Kerngebiet Vergnügungstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO unzulässig. Zusätzlich sind die Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese Nutzungen in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen nicht einfügen würden und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung bestehen würde. Vergnügungstätten können der städtebaulichen Zielsetzung entgegenwirken, da diese eine Niveauabsenkung zur Folge haben und dieses zu einer Strukturveränderung im Gebiet führen kann. Daher und weil Vergnügungstätten an anderer Stelle im Ort zulässig sind, werden diese im Planänderungsgebiet ausgeschlossen.

• **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen so festgesetzt, dass das geplante Gebäude realisiert werden kann. Die Baulinien an der nördlichen Planänderungsgebietsgrenze gewährleisten eine Raumkante, die den Rathausmarkt, im Zusammenspiel mit der bereits vorhandenen Bebauung inklusive Rathaus, klar umfasst. Durch die versetzten Baulinien, die jeweils nur im 1. Vollgeschoss bzw. ab dem 2. Vollgeschoss gültig sind, wird eine Arkadenfassade im Erdgeschoss gewährleistet, die die vorhandenen Arkaden beim Rathaus weiterführt und eine optische Auflockerung des Rathausmarktes bewirkt. Damit werden die Ziele des städtebaulichen Rahmenplans (siehe Punkt 3.1 „Städtebauliche Zielsetzung“) berücksichtigt und umgesetzt. Abweichend von der Baulinie, die nur im 1. Vollgeschoss gültig ist, ist auf einer Breite von maximal 6,5 m ein Vortreten von Gebäudeteilen in Form eines Treppenhauses um bis zu 3 m zulässig. Von der Baulinie, die ab dem 2. Vollgeschoss gültig ist, ist auf einer Gesamtbreite von maximal 12 m ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in Form von Loggien um jeweils bis zu 2 m zulässig.

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.

- **Geh- und Leitungsrechte**

Die mit GR gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit LR gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Die Änderungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan beziehen sich im Wesentlichen auf die überbaubaren Flächen in Form von Baulinien und Baugrenzen, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl. Das Baufenster des Kerngebietes wird in die Verkehrsfläche hinein erweitert. Die maximal mögliche Versiegelung bleibt weiterhin unverändert bestehen. Es sind somit in jeder Hinsicht keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten, die nicht bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 63b „Innenstadt II“ betrachtet und abgehandelt wurden. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 63b werden die überbaubaren Flächen in Form von Baulinien und Baugrenzen, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl geändert. Der Versiegelungsgrad bleibt unverändert bei 100 %. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan lassen sich keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen ableiten. Der Artenschutz ist über den Bebauungsplan hinaus bei der Realisierung baulicher Anlagen weiterhin zu beachten. Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung sind Beeinträchtigungen auf Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten nicht zu erwarten.

3.4 Baudenkmäler

In der Kirchenstraße befinden sich zwei Baudenkmäler (Nr. 10 und 12) sowie die St.-Liborius-Kirche. Gemäß § 8 NDSchG sind bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt wird. Durch die getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften fügen sich die die baulichen Anlagen in die vorhandene Stadtstruktur ein. Des Weiteren wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen eine Sichtachse vom Rathausmarkt auf die Baudenkmäler freigehalten. Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Baudenkmäler gemäß § 8 NDSchG ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Planänderungsgebiet nicht zu erwarten. Die Anforderungen an den Umgebungsschutz werden somit im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt und sind bei der Durchführung der Planung weiterhin zu beachten.

3.5 Bodenschutz- und Abfallrecht

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3.6 Archäologische Funde

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.

3.7 Immissionsschutz

Durch die in der näheren Umgebung vorhandenen Mischnutzungen und Verkehrsbelastungen auf der angrenzenden „Alten Straße“ wirken Schallemissionen auf das Planänderungsgebiet ein. Die Belastungen aus diesen Nutzungen und dem Verkehr sind grundsätzlich mit der festgesetzten Nutzung des Kerngebietes vereinbar. Im Bedarfsfall ist für schutzwürdige Nutzungen wie z.B. Wohnräume oder Büroräume im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Aus dem Planänderungsgebiet selbst ist gegenüber der bestehenden Rechtslage in den angrenzenden Kerngebieten keine Zunahme der Schallimmissionen zu erwarten.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO werden für das Planänderungsgebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen über die Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das Stadtbild gestalten und dazu beitragen, dass sich das Baugebiet in die vorhandene Stadtstruktur einfügt.

Aufgrund der zentralen Lage des Planänderungsgebietes und der Zielsetzung der Bildung von stadträumlichen Kanten mit einer kräftigen Baumasse, sind an diesem Standort örtliche Bauvorschriften gerechtfertigt und folgerichtig.

• Dächer

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Dahingehend sind Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 10 Grad nur einfarbig mit Hohlpfannen oder Betondachsteinen, nicht glasiert oder glänzend, in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Die entsprechenden RAL-Farbtöne sind in der Planzeichnung beschrieben.

Ausgenommen von den örtlichen Bauvorschriften für Dächer sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S. des § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad, Wintergärten, und untergeordnete Bauteile.

• Fassaden

Außenwände in nicht verglasten Fassadenabschnitten müssen zu mindestens 70 % mit Verblendmauerwerk hergestellt werden. Die aus Verblendmauerwerk bestehenden Außenwandteile sind in rotem bis rotbuntem Farbton herzustellen. Die Glasanteile in den Fassadenabschnitten dürfen in allen Geschossen bis zu 50 % erreichen.

Ausgenommen von den örtlichen Bauvorschriften für Fassaden sind Wintergärten.

• Ordnungswidrigkeiten

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

5. VER- UND ENTSORGUNG

• **Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über vorhandene Zufahrten. Die erforderlichen Stellplätze können auf einer bereits vorhandenen Parkplatzfläche südöstlich des Planänderungsgebietes in ca. 100 m bis 150 m Entfernung nachgewiesen werden. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Im Planänderungsgebiet ist dahingehend mit keiner unmittelbaren Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

• **Wasser- und Löschwasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die EWE NETZ GmbH.

• **Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Bremervörde.

• **Oberflächenentwässerung**

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt über die Regenwasserkanalisation der Stadt Bremervörde.

• **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die EWE NETZ GmbH.

• **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

6. BAULEITPLANVERFAHREN

• Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2017 die Einleitung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 63b „Innenstadt II“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Gleichzeitig hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde in der Sitzung am 05.06.2018 die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB wird nicht angewandt.

Der Rat der Stadt Bremervörde hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Innenstadt II“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

6.1 Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	14.12.2017
Auslegungsbeschluss	05.06.2018
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	19.06. – 18.07.2018
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	14.06. – 18.07.2018
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft	

6.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte entsprechend der am 09.06.2018 in der Bremervörder Zeitung sowie auf der Internetseite der Stadt Bremervörde erfolgten Bekanntmachung in der Zeit vom 19.06.2018 bis zum 18.07.2018.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit beziehen sich überwiegend auf ein städtebauliches Konzept, welches, losgelöst vom Bauleitplanverfahren, zu Informationszwecken veröffentlicht wurde. Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Angebotsplanung handelt, betreffen die meisten Anregungen die Durchführung der Planung und können dahingehend zu gegebener Zeit Berücksichtigung finden. Anregungen, die sich auf konkrete Festsetzungen beziehen, betreffen u.a. die Gebäudehöhe, die Geschossflächenzahl, Baugrenzen und Baulinien sowie die örtlichen Bauvorschriften.

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.

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. 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 festgelegten örtlichen Bauvorschriften regeln einen gestalterischen Rahmen, in dem sich die zukünftigen Gebäude bewegen sollen. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsfadens 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.

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.

6.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 14.06.2018 mit Fristsetzung bis zum 18.07.2018.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat angeregt, dass gegebenenfalls ein schalltechnisches Gutachten erforderlich sei, 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-30-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.

Des Weiteren wurden Hinweise auf archäologische Funde sowie denkmalpflegerische Belange gegeben.

Industrie- und Handelskammer Stade

Die Industrie- und Handelskammer Stade hat darauf hingewiesen, passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um Nutzungskonflikte frühzeitig auszuschließen. Zu den genannten Anregungen wurde bereits gegenüber des Landkreises Rotenburg (Wümme) Stellung genommen.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass sich zukünftiges Gewerbe an dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bremervörde orientieren soll. Es wurde ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Stadt Bremervörde FB6

Die Stadt Bremervörde FB6 hat angeregt, die Baugrenze entlang der Alten Straße um 50 cm zurückzusetzen, um den Verkehrsflächen mehr Platz einzuräumen. Des Weiteren würde eine Abschrägung der Gebäudekante an der Kreuzung Alte Straße / Rathausmarkt die Sichtbeziehungen verbessern. 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 zur Durchführung der Planung

Die übrigen Anregungen der EWE NETZ GmbH und der Stadt Bremervörde FB3 betreffen die nachfolgende Durchführung der Planung.

Bremervörde, den 30.07.2018

Der Bürgermeister