

## Protokoll

über die 24. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Zeven am Montag, dem 16.02.2015, 14:00 Uhr, Rathaus Zeven, kl. Sitzungssaal (Bühne).

### Anwesend:

#### Ausschussvorsitzende/r

Vorsitzender Dr. Thomas Kalkau

#### Ausschussmitglieder

Ratsherr Michael Butt

Ratsherr Torsten Klocke

Vertretung für Frau  
Susanne Bredehöft

Ratsfrau Heike Kröger-Feldmann

Ratsfrau Claudia Oetinger

Ratsherr Rudolf Roose

Ratsherr Detlef Tiedemann

Ratsherr Joachim Tietjen

ab 14.45 Uhr

#### Hinzugewählte/r

Herr Gerhard Hübner

bis 15.00 Uhr

Herr Hans Monsees

Herr Jan Tobias Wendelken

#### Verwaltung

Fachbereichsleiter Günter Neß

SG-Amtsärztin Gudrun Polter

VwFAe Ute Kunze

#### Gäste

Herr Matthias Diercks, PGN Rotenburg/W.

### Abwesend:

#### Ausschussmitglieder

Ratsfrau Susanne Bredehöft

Ratsherr Hans-Günter Krauskopf

#### 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Vorsitzender Dr. Kalkau eröffnet die Sitzung um 14.00 Uhr, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit fest.

#### 2. Feststellung der Tagesordnung und Beschlussfassung über die Behandlung von Beratungspunkten in nichtöffentlicher Sitzung

Die vorliegende Tagesordnung wird, mit der Behandlung der TOP 11. bis 14. in nichtöffentlicher Sitzung, **einstimmig** festgestellt.

#### 3. Genehmigung des Protokolls - öffentlicher Teil - über die 23. Sitzung am 20.11.2014

Das Protokoll - öffentlicher Teil - über die 23. Sitzung am 20. November 2014 wird mit **6 Stimmen bei 1 Enthaltung** genehmigt.

#### 4. Bericht

a) Herr Neß teilt mit, dass mit Schreiben vom 22. Dez. 2014 ein Verlängerungsantrag des

Förderzeitraumes bis zum 31. Dezember 2016 für die Verbunddorferneuerung Elsdorfer Börde gestellt worden ist. Er berichtet weiter, dass erst nach Freigabe des Förderprogramms durch das ML beschieden wird, voraussichtlich nicht vor Sommer 2015.

Bauausschuss Stadt am 16. Febr. 2015 - 4.11

b) Herr Neß informiert darüber, dass zwischenzeitlich für den Neubau eines Gehweges in Wistedt im Zuge der L 131 von km 3,860 bis 3,886 (Station 2533 bis Station 2507 im Abschnitt 125) die Vereinbarung zwischen dem Straßenbaulastträger Land Niedersachsen und der Stadt Zeven unterzeichnet wurde. Die Ausführung der Arbeiten ist zwischenzeitlich beauftragt worden.

Bauausschuss Stadt am 16. Febr. 2015 - TOP 4.Bericht, 4.21, 4.11

c) Herr Neß berichtet, dass im Stadtbereich drei Spielplätze eingezogen werden. Die Spielplätze in der "Rhelandstraße" und im "Eibenweg" sollen als Wohnbaufläche vermarktet werden. Hierzu werden Bebauungsplanänderungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich.

Bauausschuss Stadt am 16. Febr. 2015 - TOP 4.Bericht, 4.1

5. Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 82 "Zeven-Aspe, Teil III"

Herr Neß erläutert kurz die Vorlage Z/354/2011-16.

Das Unternehmen DMK Deutsches Milchkontor GmbH beantragt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Teilbereich der südlich der Straße "Tannenkamp" in Zeven-Aspe gelegenen Flächen. Aufgrund der Mengensteigerung in der Produktion ist die Ausweisung weiterer Industrieflächen in Zeven-Aspe erforderlich, da die Erweiterung der Lagerkapazitäten für Waren und Verpackung sowie die Optimierung der Verladekapazität realisiert werden soll. Die betroffenen Grundstücke befinden sich schon im Eigentum des DMK.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven ist der Bereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass eine Anpassung nicht erfolgen muss.

Herr Diercks stellt das Gebiet anhand einer Planzeichnung detailliert vor und informiert über die textlichen Festsetzungen.

Beabsichtigt ist die Ausweisung einer Industriegebietsfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Weiter wird eine Baumassenzahl von 10,0 und die Höhe der baulichen Anlagen auf 15,0 festgesetzt. Darüber hinaus wird eine abweichende Bauweise für Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen.

Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes (Wald) ist der Bedarf an Ausgleichsflächen hoch angesetzt. Entsprechende Gespräche werden noch geführt.

Des Weiteren verläuft über das Flurstück 307 eine Gasversorgungsleitung, die zu erhalten ist.

Auftretende Fragen seitens der Ausschussmitglieder werden von Herrn Diercks ausführlich beantwortet.

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Zeven-Aspe, Teil III" und die Verfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 BauGB durchzuführen.

ren.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Investor.

Bauausschuss Stadt am 16. Febr. 2015 - Vorlage Z/354/2011-16, 4.1

6. Bauleitplanung; B-Plan Nr. 83 "Brakeweg"

Herr Neß geht eingangs auf die Vorlage Z/375/2011-16 ein.

Der Stadt Zeven liegt ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Wohngebietes in Zeven vor. Betroffen sind hier die Grundstücke "Brakeweg 7 und 9".

Für den vorderen Bereich des Grundstückes gilt der Bebauungsplan Nr. 26 "In den Wiesen, Teil III". Der restliche Bereich des Grundstückes kann als unbeplanter Innenbereich angesehen werden.

Herr Diercks erläutert den Planentwurf.

Das vorliegende Baukonzept sieht im vorderen Bereich die Errichtung einer 3-geschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss entlang des Brakeweges vor, für den hinteren Bereich die Bebauung mit Einzel-/Doppelhäusern. Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Osten an den "Anemonenweg" und im Süden an den "Brakeweg".

Der relevante Baumbestand muss erhalten bleiben und ist durch die derzeit geltende Baumschutzsatzung der Stadt Zeven geschützt.

Es wird hier die Zielsetzung aus § 1 Abs. 5 BauGB verfolgt, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen zur Innenentwicklung umzusetzen.

Um dieses Vorhaben realisieren zu können wird es erforderlich, einen neuen Bebauungsplan Nr. 83 "Brakeweg" aufzustellen. Angestrebt wird, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, den Bebauungsplan Nr. 83 "Brakeweg" für den in der Anlage dargestellten Bereich im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen. Die Kosten des Verfahrens trägt der Investor.

Bauausschuss Stadt am 16. Febr. 2015 - Vorlage Z/375/2011-16, 4.1

7. Bauleitplanung; B-Plan Nr. 85 "Industriestraße"

Herr Neß erläutert die Vorlage Z/376/2011-16.

Die "Industriestraße" im Industriegebiet Zeven-Aspe wird in den Bebauungsplänen Nr. 51 "Erschließungsring Industriegebiet, Teil I" und Nr. 63 "Industriegebiet Zeven-Aspe, Teil I" als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Es liegt nunmehr ein Antrag vor, die "Industriestraße" in einem Teilbereich als Verkehrsfläche aufzuheben und für eine Industriegebiets-Ausweisung vorzusehen. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der u. a. einen Wendehammer vorsieht und in dem Trassenverlauf der Industriestraße die dort liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sichert.

Der Zufahrtsbereich für den Betrieb "Industriestraße 49" im Einmündungsbereich "Industriestraße/Wiersdorfer Kamp" soll weiterhin öffentlich zugänglich bleiben.

Ratsherr Butt steht dem Vorhaben aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens im Industriegebiet kritisch gegenüber. Hier wäre zwingend eine zweite Anbindung nötig.

Um dieses Vorhaben realisieren zu können wird es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 85 "Industriestraße" aufzustellen. Angestrebt wird, das Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Zusätzlich wird noch das Verfahren zur Entwidmung eines Teilabschnittes der "Industrie-

straße" erforderlich.

Herr Neß erläutert, dass im abzuschließenden Kaufvertrag die entsprechenden Regelungen vereinbart werden. Im weiteren Schritt ist dann die Straße aus dem Bestand herauszunehmen.

- Kurze Sitzungsunterbrechung, Wortmeldung eines anwesenden Bürgers -

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, den Bebauungsplan Nr. 85 "Industriestraße" für den in der Anlage dargestellten Bereich im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen. Die Kosten des Verfahrens trägt der Investor.

Bauausschuss Stadt am 16. Febr. 2015 - Vorlage Z/376/2011-16, 4.1

#### 8. Bauleitplanung; B-Plan Nr. 84 "Moorweg - Teil II"

Herr Neß geht eingangs auf die Vorlage Z/377/2011-16 ein.

Es liegt ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Wohngebietes in Zeven vor. Betroffen ist hier ein unbebautes Grundstück in Zeven am "Moorweg". Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Fläche, die als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB angesehen werden kann und schließt östlich an den Bebauungsplan Nr. 54 "Moorweg" an.

Das vorliegende Bebauungskonzept sieht eine Bebauung mit Einzel-/Doppelhäusern vor. Es wird hier die Zielsetzung aus § 1 Abs. 5 BauGB verfolgt, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen zur Innenentwicklung umzusetzen.

Herr Diercks erläutert die einzelnen Planvarianten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt bei allen Varianten vom "Moorweg" aus.

##### Variante 2

Die Zuwegung führt von der "Godenstedter Straße" über den Moorweg in das Baugebiet. Der Altbestand ist über eine fußläufige Verbindung zu erreichen. Das Plangebiet umfasst lediglich das Grundstück des Investors.

##### Variante 4

Bei dieser Variante wird die zurzeit fußläufige Verbindung zum Straßenraum umfunktioniert, so dass eine verkehrliche Erschließung zum Altbestand erfolgt. Der Investor erwirbt zusätzlich das städtische Grundstück, das ins Baugebiet eingebunden wird.

##### Variante 4a

Diese Variante ist bis auf die Beibehaltung der fußläufigen Verbindung zum Altbestand mit der Variante 4 identisch.

Herr Diercks weist darauf hin, dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die Bebauung soll in eingeschossiger Bauweise erfolgen. Die Grundstücksgröße bewegt sich zwischen 600 bis 700 qm.

Zur Umsetzung der Erschließung ist beabsichtigt, zwischen Investor und Stadt Zeven einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

Um dieses Vorhaben realisieren zu können wird es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 84 "Moorweg - Teil II" aufzustellen. Angestrebt wird, das Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der Bauausschuss beschließt mit **7 Stimmen bei 1 Enthaltung**, den Bebauungsplan Nr. 84 "Moorweg - Teil II" (Planvariante 4a) für den in der Anlage dargestellten Bereich im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen. Die Kosten

des Verfahrens trägt der Investor.

Bauausschuss Stadt am 16. Febr. 2015 - Vorlage Z/377/2011-16, 4.1

9. Bauleitplanung: B-Plan Nr. 34 „Am Braueler Wege, Teil I“, 7. Änderung

Die Vorlage Z/378/2011-16 wird von Herrn Neß näher vorgestellt.

Die politischen Gremien der Stadt legen den Focus zur Bebauung des freien städtischen Grundstücks am "Kastanienweg" in Zeven auf eine Wohnnutzung. Das Grundstück liegt im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Am Braueler Wege, Teil I" und ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. In der Örtlichkeit stellt sich die vorhandene Bebauung zwischen dem Sondergebiet "Bau- und Gartenmarkt" sowie der Bahngleise der Bahnstrecke "Zeven - Sittensen - Tostedt" als gemischte Bebauung dar.

Von daher sollte in einer 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Am Braueler Wege, Teil I" der vorgestellte Bereich als "Mischgebiet" ausgewiesen werden.

In Zusammenhang mit einer Änderung des Bebauungsplanes ist zunächst ein Lärmgutachten über den Verkehrslärm zu erstellen, um in die Bauleitplanung evtl. erforderliche aktive sowie passive Schallschutzmaßnahmen einfließen zu lassen.

Es wird hier die Zielsetzung aus § 1 Abs. 5 BauGB verfolgt, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen zur Innenentwicklung - sozialer Wohnungsbau- umzusetzen. Angestrebt wird, das Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Am Braueler Wege, Teil I" für den vorgestellten Bereich im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen. Die Kosten des Verfahrens trägt der Investor.

Bauausschuss Stadt am 16. Febr. 2015 - Vorlage Z/378/2011-16, 4.1

10. Anfragen

a) Hinzugewähltes Mitglied Monsees bezieht sich auf einen Bericht in der ZZ: Die Sitzhöhe der in der "Langen Straße" aufgestellten Bänke ist für Senioren zu niedrig. Herr Neß erklärt, dass eine normgerechte Sitzhöhe gewählt wurde, sagt jedoch eine Überprüfung zu.

Bauausschuss Stadt am 16. Febr. 2015 - 4.25

b) Hinzugewähltes Mitglied Monsees moniert, dass die Glascontainer auf dem Ahe-Gelände wieder nach hinten versetzt wurden.

Bauausschuss Stadt am 16. Febr. 2015 - TOP 10.Anfragen - 4.13

c) Hinzugewähltes Mitglied Monsees fragt nach, ob das am Anfang der Meyerstraße bestehende Parkverbot (aus Richtung Labesstraße) aufgehoben werden kann.

Herr Neß erklärt, dass s. W. die jetzt ausgewiesene Lösung mit Verkehrsbehörde und Polizeiinspektion abgestimmt ist.

Bauausschuss Stadt am 16. Febr. 2015 - TOP 10.Anfragen - 3

d) Hinzugewähltes Mitglied Monsees weist nochmals auf die in der "Molkereistraße" bestehenden Parksituation hin.

Bauausschuss Stadt am 16. Febr. 2015 - TOP 10.Anfragen - 3

e) Ratsfrau Kröger-Feldmann bezieht sich auf ihre Anfrage bezüglich der Parkplatzsituation bei der Bushaltestelle Oberschule (Zufahrtsverbot) und fragt nach dem Sachstand. Herr Neß teilt mit, dass die Angelegenheit an die Verkehrsbehörde weitergeleitet wurde.

Bauausschuss Stadt am 16. Febr. 2015 - TOP 10.Anfragen - 3, GM

f) Ratsfrau Kröger-Feldmann spricht die Thematik der fußläufigen Verbindung zwischen der "Kivinanstraße" und dem Friedhof an. Herr Neß teilt dazu mit, dass der Bebauungsplan zwischenzeitlich beschlossen und auf Beschlussempfehlung des Bauausschusses auf eine entsprechende Ausweisung verzichtet wurde. Er weist darauf hin, dass die Sparkasse ROW-BRV als Grundstückseigentümerin wahrscheinlich auch nicht ihr Einverständnis geben würde.

*Seitens der Samtgemeinde Zeven bzw. des Friedhofsamtes wird die Notwendigkeit nicht gesehen. Außerdem sind in dem Bereich Grabstätten vorhanden.*

Bauausschuss Stadt am 16. Febr. 2015 - TOP 10.Anfragen - 4.1, 3

Ende der Sitzung: 15.50 Uhr

Dr. Thomas Kalkau  
Vorsitzender

Günter Neß  
Stadtdirektor i. A.

Ute Kunze  
Protokollführerin