

instara

Bebauungsplan Nr. 78 „An der Gartenstraße“ Stadt Zeven

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen
und Hinweisen

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)

- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

(Proj.-Nr. 27404-017 / Stand: 10.02.2017)

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg
- Landvolk Niedersachsen Kreisbauernverband Zeven e. V.
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- Wasserwerk Zeven
- Stadtwerke Zeven GmbH
- TenneT TSO GmbH
- Gascade Gastransport GmbH Leitungsrechte und -dokumentation
- EWE-Netz GmbH
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- NLWKN –Betriebsstelle Stade

ANREGUNGEN UND HINWEISE

1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Landkreis Rotenburg (Wümme)

(Stellungnahme vom 16.01.2017)

Landschaftspflegerische Stellungnahme

Beim Vergleich des Durchführungsplanes Nr. 1 (1. Änderung) mit der vorgelegten Planung wird deutlich, dass Flächenanteile von der „nicht überbaubaren Freifläche“ in der Vergangenheit mit Genehmigung des Landkreises bebaut wurden. Zur Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse sollen nunmehr weitere Anteile als Kerngebiet und z.T. als MI2 (überbaubare Fläche) festgesetzt werden. Die Freifläche wird gegenüber dem Durchführungsplan nicht unbedeutend verkleinert.

Stellungnahme Kreisarchäologie

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im historischen Ortskern vermute ich im Bereich des o. a. Bebauungsplans Bodenfunde.

Wie nebenstehend zutreffend ausgeführt, ist die Reduzierung der Freifläche aufgrund von Genehmigungen erfolgt und wird lediglich in einen städtebaulichen Kontext überführt. Die nebenstehenden Hinweise werden daher zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Bereich der Grundstücke Gartenstraße 1, 3 und 5 wurde 2016 eine Prospektion durchgeführt, bei der keine archäologischen Funde gemacht wurden. Entsprechende Ausführungen hierzu sind bereits in der Begründung enthalten.

Anregungen und Hinweise

Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Bebauungsplanes mit 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.

Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

Es bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

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.

Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde

Die Darstellung und Benennung der beiden Denkmale im Plangebiet ist zutreffend. Die Realisierbarkeit eines Verbrauchermarktes vor dem Königin-Christinen-Haus wurde im Vorwege bereits denkmalrechtlich abgestimmt, die Genehmigung wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Aussicht gestellt.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Ein nachrichtlicher Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden ist in den Planunterlagen bereits enthalten, wird jedoch durch die nebenstehende Formulierung ersetzt. Der Anregung wird gefolgt.

Die Begründung enthält Ausführungen zu den Belangen des Denkmalschutzes, der Anregung wurde somit bereits gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen und derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet bestehen.

Die nebenstehenden Ausführungen betreffen die Planumsetzung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht. In den Planunterlagen ist ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis zum Umgang mit Altlasten bereits enthalten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Genehmigung des späteren Bauvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Aussicht gestellt wurde.

Anregungen und Hinweise

In den Bebauungsplan ist ein nachrichtlicher Hinweis aufzunehmen:

Die Baudenkmale dürfen gem. § 8 NDSchG durch Maßnahmen in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. eine Abstimmung mit der UDSchB ist erforderlich.

Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan

Ich weise auf die Vorschriften der Ziffer 38 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) hin. Danach besteht für die Stadt die Verpflichtung nach der Schlussbekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB je eine beglaubigte Abschrift der wirksam gewordenen Bebauungsplanes und der dazugehörenden Begründung an den Landkreis, die Samtgemeinde, das Katasteramt und das Finanzamt zu übersenden. Die Übersendung der Unterlagen ist unverzüglich nach der Bekanntmachung vorzunehmen. Weiterhin ist auf die Ziffer 43.2 VV-BauGB hinzuweisen in der Regelungen hinsichtlich der Anfertigung der Planunterlagen als Urkunden enthalten sind. Ich bitte um Beachtung.

1.2 Landkreis Rotenburg (Wümme), Immissionsschutz

(Stellungnahme vom 13.01.2017)

Anhand des Schalltechnischen Gutachtens vom 25.10.2016, erstellt von T&H Ingenieure GmbH, ist ersichtlich, dass der Lärmrichtwert nach der TA- Lärm eingehalten werden kann, wenn die Emissionsansätze eingehalten werden.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Planunterlagen werden um den nachrichtlichen Hinweis zu Baudenkmalern ergänzt, der Anregung wird gefolgt

Die Ziffern 38 und 43.2 der VV BauGB werden im weiteren Verlauf der Planung beachtet. Der Anregung wird gefolgt.

Entscheidungsvorschlag zu 1.1

Die durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Die Orientierungswerte nach der DIN 18005-1 werden jedoch tagsüber um 3-5 dB(A) und nachts um 4-6 dB(A) deutlich überschritten. Es können laut Gutachten allenfalls passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden, die dafür sorgen sollen, „gesunde Wohnverhältnisse“ zu schaffen.

1.3 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 09.01.2017)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o. g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Wie nebenstehend ausgeführt wurde, werden durch den Verkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilen des Plangebietes zur Tag- und Nachtzeit überschritten. Die DIN 18005 führt dazu bereits aus, dass sich die Orientierungswerten in vorbelasteten Bereichen oft nicht einhalten lassen. Dies betrifft u. a. bebaute Gebiete oder die Nähe zu Verkehrsadern. Im vorliegenden Planungsfall liegt eine solch begründete Abweichung durch die Lage in der Zevener Innenstadt vor. Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (einzuhaltendes Schalldämmmaß der Baumaterialien je nach ermitteltem Lärmpegelbereich sowie die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern auf der schallabgewandten Seite) können jedoch gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Bedenken werden nicht vorgetragen.

Entscheidungsvorschlag zu 1.2

Die durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH im Plangebiet befinden.

Anregungen und Hinweise

Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Detailpläne können Sie bei der planauskunft.nordtelekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>

Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.

1.4 Industrie und Handelskammer Stade

(Stellungnahme vom 12.01.2017)

Vielen Dank für die Beteiligung an obigem Planverfahren. Grundsätzlich haben wir gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, bitten aber um Berücksichtigung der folgenden Hinweise:

Der vorgesehene Drogeriemarkt befindet sich im zentralen Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Zeven. Umverteilungseffekte zu Lasten der bestehenden Drogeriemärkte sind voraussichtlich zu erwarten (Beeinträchtungsverbot). Da es sich aber um einen Wettbewerb innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen die Planumsetzung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Der Anregung wird im Fall einer Planänderung gefolgt.

Entscheidungsvorschlag zu 1.3

Die durch die Deutsche Telekom Technik GmbH vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen zum Beeinträchtungsverbot ergänzt, der Anregung wird somit gefolgt.

Anregungen und Hinweise

handelt, dürfte es keine negativen städtebaulichen Auswirkungen geben. Dennoch regen wir an, diesen Punkt in der Begründung zu erörtern, um § 1 (4) BauGB und den raumordnerischen Anforderungen gerecht zu werden.

Bislang ist eine Kontingentierung von Verkaufsflächen für die geplanten Nutzungen nicht festgesetzt. Zumindest für die geplanten Handelsbetriebe sollte eine entsprechende Verkaufsfläche festgesetzt werden, um eine sichere Steuerung der kommunalen Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.

Im Plangebiet befindet sich unser Mitgliedsunternehmen, das Zevener Kino. Um nachträgliche Einschränkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu vermeiden und etwaige Erweiterungsabsichten zu berücksichtigen, bitten wir darum die Planung eng mit dem Betreiber abzustimmen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Das Plangebiet liegt wie oben bereits dargelegt wurde innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zeven. Dieser kennzeichnet sich dadurch, dass er über eine hohe Konzentration an Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels verfügt und stellt einen bedeutsamen Einzelhandelsschwerpunkt im Samtgemeindegebiet dar. Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen für die Einzelhandelsnutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist nach Auffassung der Stadt nicht erforderlich, da sie für die Charakteristik des zentralen Versorgungsbereiches keine positiven Auswirkungen hätte. Überdies ist es nicht Ziel der Bauleitplanung, die räumliche Verteilung einzelner Warensortimente im Stadtgebiet parzellenscharf zu steuern. Der Anregung wird somit nicht gefolgt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Einschränkungen des Kinobetriebes sind durch die Festsetzung eines Kerngebietes nicht zu erwarten. Erweiterungsabsichten des Kinos sind der Stadt aktuell nicht bekannt, werden aber durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht unterbunden. Der Anregung wird zudem insofern gefolgt, als dass die Baugrenze im Bereich des Kinos im Rahmen des Entwurfes zur erneuten öffentlichen Auslegung erweitert wird. Der Kinobetreiber hat während der erneuten öffentlichen Auslegung die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern. Des Weiteren wird die Stadt den Betreiber in die weitere Planung, beispielsweise zur Platzgestaltung vor dem Königin-Christinen-Haus, mit einbeziehen.

Entscheidungsvorschlag zu 1.4

Die durch die Industrie und Handelskammer Stade vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 20.12.16)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.12.2016. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

1.6 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover

(Stellungnahme vom 08.12.16)

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.

Entscheidungsvorschlag zu 1.5

Die durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER

Im Zeitraum vom 13.12.2016 bis 13.01.2017 fand die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung konnte die Öffentlichkeit die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Zeven einsehen und sich zu der Planung äußern sowie Nachfragen stellen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind von den Bürgerinnen und Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Entscheidungsvorschlag zu 1.6

Die durch das LGLN vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung abgegeben worden sind.

Ausgearbeitet: Bremen, den 10.02.2017

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen