



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 81
„Westlich der Kivianstraße“, 1. Änderung

Stadt Zeven

- Satzungsfassung -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	8
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	9
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	9
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	9
8.2	Verkehr	9
8.3	Ver- und Entsorgung.....	10
9.	NACHRICHTLICHER HINWEIS	10

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Bauausschuss der Stadt Zeven in seiner Sitzung am 26.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Westlich der Kivianstraße", 1. Änderung beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die Flächengröße des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt 90 m² und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung liegt im ca. 2,22 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Westlich der Kivianstraße“, der am 22.10.2014 rechtskräftig geworden ist. Inhalt ist die Festsetzung von *Mischgebieten*. Aufgrund der unmittelbaren Lage und der inhaltlichen Überschneidung zur vorliegenden Bebauungsplanänderung kann ein enger sachlicher und räumlicher Zusammenhang bejaht werden. Da das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 81 jedoch bereits seit Oktober 2014 abgeschlossen ist, ist ein enger zeitlicher Zusammenhang nach Auffassung der Stadt nicht mehr gegeben.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) in ein Mischgebiet zu ändern, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Änderung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) in ein Mischgebiet vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Bremervörde zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 90 m² große Geltungsbereich befindet sich im Hauptort der Stadt Zeven westlich der Kivianstraße (B 71). Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Stadt Zeven und das Plangebiet wiedergegeben, die dem **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** (LROP) sowie dem **Regionalen Raumordnungsprogramm 2020** (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind.

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

1.1 01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“*

1.1 02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].*

Dabei sollen

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
- *die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“ [...]*

1.1 03 *„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“*

2.1 **Entwicklung der Siedlungsstruktur**

2.1.01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

2.1.06 *„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.“*

Mit der vorliegenden Planung soll ein im Bebauungsplan Nr. 81 festgesetzter Fußweg in ein Mischgebiet geändert werden. Der Änderungsinhalt steht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nicht entgegen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2020** des Landkreises Rotenburg (Wümme) enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises**

1.1.01 *„ In allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollen eine ausgewogene, vielfältige und langfristige wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein.“*

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.01 „Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. [...] **Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.** [...]“

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

2.2 Entwicklung der Zentralen Orte

2.2.04 „[...] Mittelzentren sind in den Städten Bremervörde, Rotenburg (Wümme) und Zeven. Sie sind in der zeichnerischen Darstellung als Mittelzentren festgelegt.“

In dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms wird die Stadt Zeven selbst, die sich an einer *Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung* befindet, als *Mittelzentrum* und als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen und Wohnraum* ausgewiesen. Ihre städtebauliche Entwicklung hat sich somit insbesondere auf die Schaffung von Arbeits- und Wohnstätten auszurichten. Hinzu kommt aufgrund der besonderen landschaftlichen Gegebenheiten die Ausweisung als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung*. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb des festgelegten *zentralen Siedlungsgebietes*.

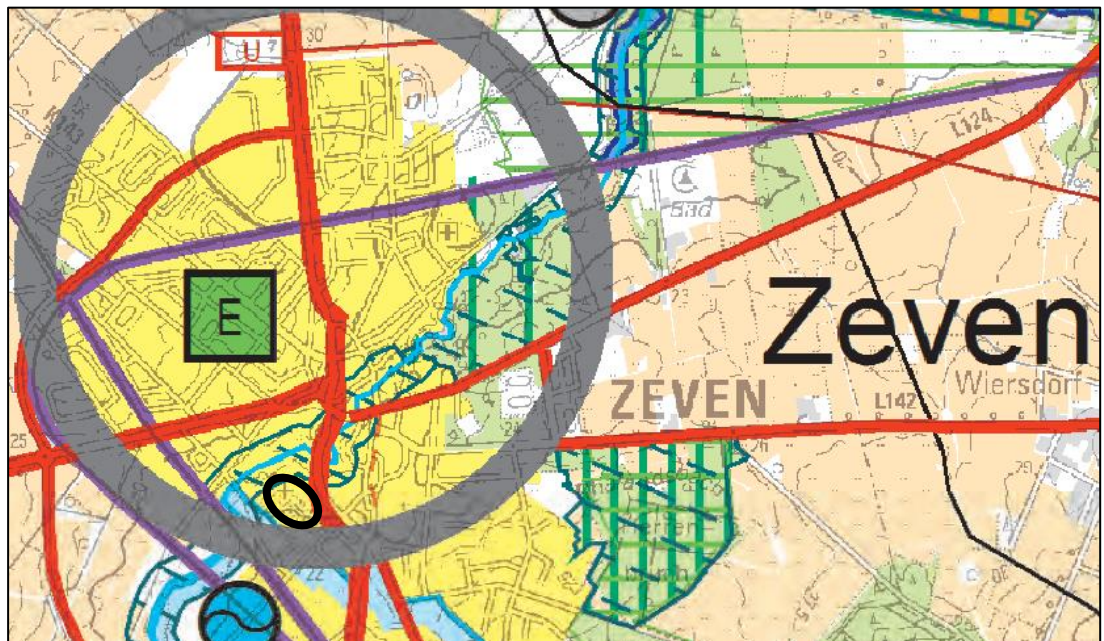


Abb. 2: Zeichnerische Darstellung des RROP 2020 (Plangebiet ist markiert)

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 soll ein bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzter Fußweg in ein Mischgebiet geändert werden, um die bauliche Ausnutzbarkeit der im Bebauungsplan Nr. 81 bisher unbebauten Flächen bedarfsgerecht zu optimieren. Da die angrenzenden Bereiche bereits als Mischgebiet festgesetzt sind und die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bereits im Rahmen des Ursprungsplanes festgestellt wurde, geht die Stadt davon aus, dass die vorliegende Änderung ebenfalls mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven ist das Plangebiet als *gemischte Baufläche* dargestellt.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu beurteilen.

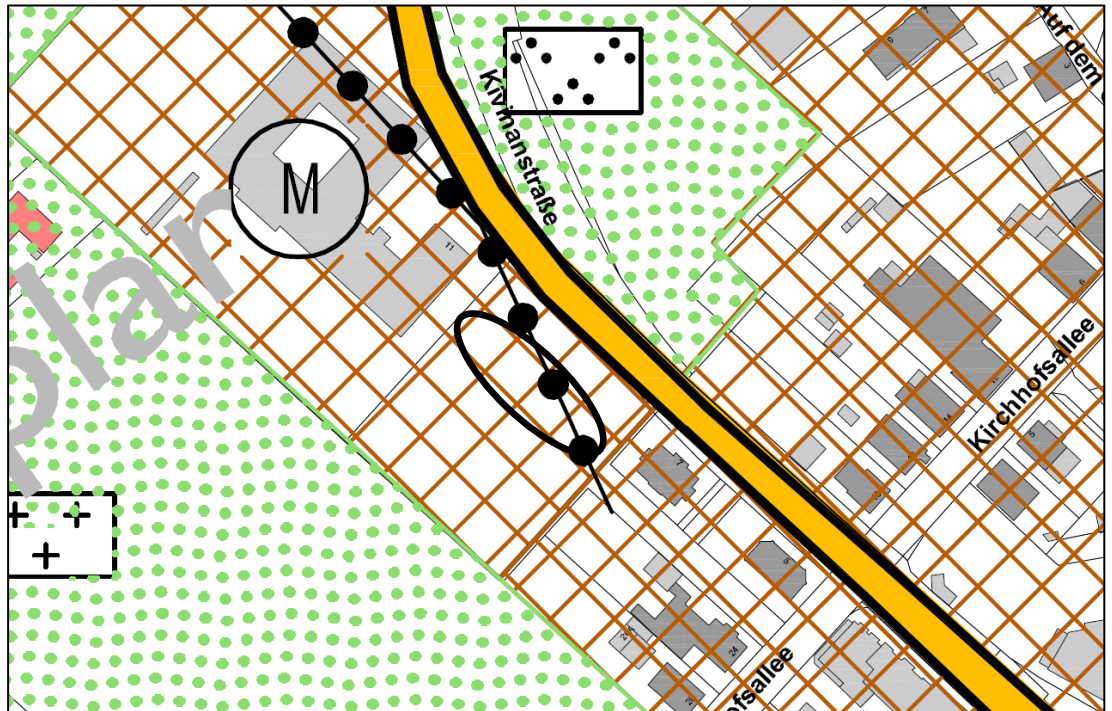


Abb. 3: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven (Plangebiet ist markiert)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Bei dem Änderungsbereich der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 81 „Westlich der Kivianstraße“ aus dem Jahr 2014. Der Bebauungsplan Nr. 81 setzt *Mischgebiete* fest, in denen das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geregelt wird:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 bzw. in den unmittelbar angrenzenden Bereichen 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6 bzw. 1,2 bzw. in den nördlich und südlich angrenzenden Bereichen, in einigen Bereichen keine

Geschossigkeit: 3 bzw. 2 Vollgeschosse

Offene Bauweise bzw. in dem Bereich mit 3 Vollgeschossen gilt eine abweichende Bauweise (Gebäudelänge >50m zulässig)

Für den Bereich der vorliegenden 1. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 81 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg fest.

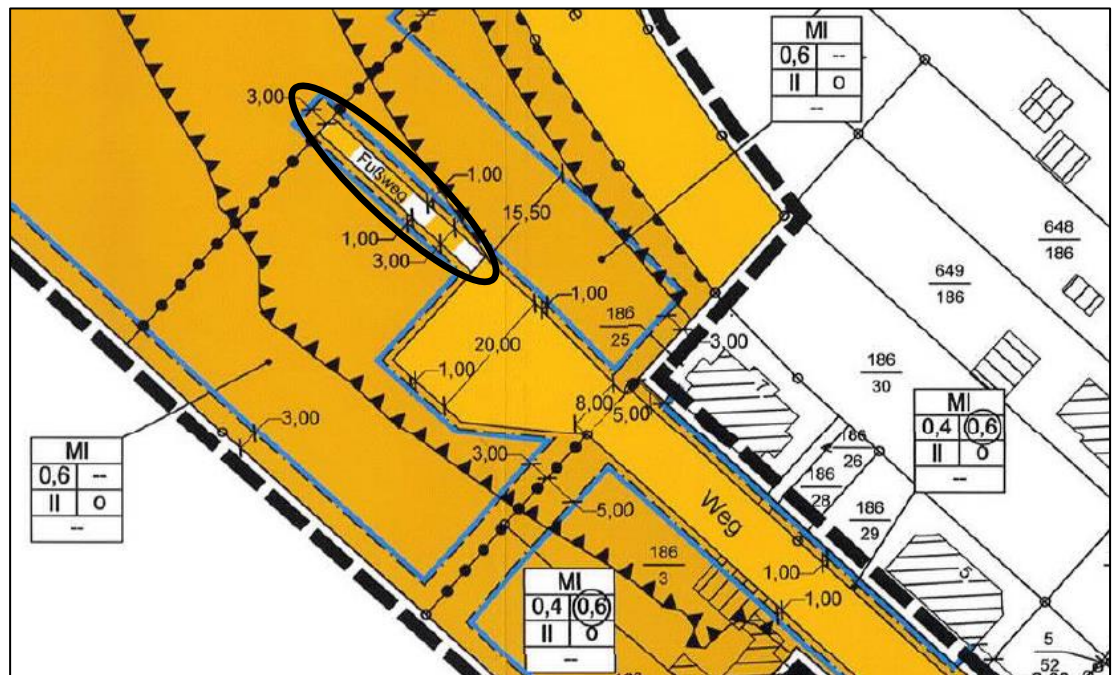


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 81 (Änderungsbereich ist markiert)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um einen ausgebauten Fußweg, der als Wegeverbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Gebäudekomplex (Bürogebäude Sparkasse) und der über einen weiteren Stichweg erreichbaren Kirchhofsallee dient.

Nördlich und südlich des Plangebietes wird die städtebauliche Situation durch die in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Anlagen (Wohnen und gewerbliche Nutzungen). Die direkt östlich und westlich angrenzenden Bereiche innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind derzeit noch unbebaut (Wiese).

Weiter östlich verläuft die Kivianstraße (B 71), weiter westlich liegt das Areal des Zevener Friedhofs.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Westlich der Kivianstraße“ möchte die Stadt Zeven sicherstellen, dass die bisher unbebauten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 81 optimal ausgenutzt werden können. Es ist geplant, auf den Flächen südlich des Sparkassengebäudes einen Gebäudeneubau für die Polizei Zeven zu errichten. Gemäß den aktuellen Planungen ist für den vorliegenden Änderungsbereich sowie seine direkt umgebenden Flächen eine Stellplatzanlage vorgesehen.

Da der Bebauungsplan Nr. 81 im Änderungsbereich einen Fußweg festsetzt, der auch bereits umgesetzt wurde, ist für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da in der parallel und in unmittelbarer Nähe zum Fußweg verlaufenden Kivianstraße ebenfalls ein Fuß- (und Radweg) vorhanden ist, besteht für den vorliegenden Fußweg keine zwingende städtebauliche Notwendigkeit.

Ziel der Planung ist es, den festgesetzten Fußweg aufzuheben und stattdessen analog zu den angrenzenden Bereichen ein Mischgebiet festzusetzen. Damit soll sichergestellt sein, dass für das Gesamtgrundstück des Polizeikomplexes eine einheitliche Regelung zu Art und

Maß der baulichen Nutzung gegeben ist. Den in dem Bereich des Fußweges bereits vorhandenen Versorgungsleitungen soll durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts Rechnung getragen werden.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Eine ca. 90 m² große *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)* wird in ein *Mischgebiet (MI)* geändert. Das Maß der baulichen Nutzung wird analog zu den südwestlich und nordöstlich angrenzenden Mischgebieten festgesetzt, um eine einheitliche Regelung für das Gesamtgrundstück sicherzustellen. Es gilt somit eine GRZ von 0,6, eine offene Bauweise und die maximale Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen.

Des Weiteren werden für das *Mischgebiet* folgende textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes mit aufgenommen:

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Die Errichtung von Anlagen zur Regenwasserbeseitigung ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zusätzlich wird noch die Festsetzung aufgenommen, dass Stellplätze mit ihren Zuwegungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Diese Regelung soll dem Vorhaben, dass der Änderungsbereich als Teil einer Stellplatzanlage mit genutzt wird, Rechnung tragen.

Des Weiteren wird ein *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* festgesetzt, um die Unterhaltung der im derzeit noch vorhandenen Fußweg Ver- und Entsorgungsleitungen auch weiterhin zu gewährleisten. Begünstigt werden die Stadt sowie die Stadtwerke Zeven als Leitungsträger.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für die vorliegende Bebauungsplanänderung kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Die im Rahmen der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachtenden Schutzgüter werden mit Ausnahme des Schutzgutes Boden nicht berührt, da die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 lediglich einen vorhandenen Fußweg analog zu den umgebenden Bereichen zukünftig als Mischgebiet festsetzt. Dies wirkt sich insofern positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus, da sich somit der zulässige Versiegelungsgrad (GRZ 0,6 anstelle einer bisher zulässigen Vollversiegelung) verringert.

8.2 Verkehr

Die Belange des Verkehrs sind insofern von der vorliegenden Planung betroffen, dass sich die Änderung eines festgesetzten Fußweges zu einem Mischgebiet auf die fußläufige Erreichbarkeit des nördlich angrenzenden Sparkassengebäudes auswirkt. Da diese jedoch auch nach Planumsetzung über die östlich parallel verlaufende und gut ausgebaute Kivianstraße sichergestellt ist, so dass keine erheblichen Umwege für Fußgänger die Folge sind, werden die Belange des Verkehrs nicht negativ berührt.

8.3 Immissionsschutz

Im Ursprungsplan werden für die Mischgebiete aufgrund der von der Kivianstraße ausgehenden Immissionen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse Lärmpegelbereiche und damit einhergehende passive Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt. Da diese für die Errichtung von (Haupt-)Gebäuden anzuwenden sind und in der vorliegenden Planung für das Mischgebiet keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die Belange des Immissionsschutzes nicht negativ berührt.

8.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

9. NACHRICHTLICHER HINWEIS

Bodenfunde

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.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Stadt Zeven ausgearbeitet:

Bremen, den 24.08.2020 / 02.11.2020

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

Zeven, den

.....
(Fricke)
Stadtdirektor

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Zeven, den

.....
(Fricke)
Stadtdirektor