

BEBAUUNGSPLAN NR. 98 „INDUSTRIEGEBIET IN DER ASPE“ DER STADT ZEVEN

Erläuterungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung

Die vorliegenden Erläuterungen dienen gemäß § 4 Abs. 1 zur Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann. Die abschließende Begründung einschließlich Umweltbericht erfolgt im weiteren Planverfahren.

Ziel der Stadt Zeven ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet In der Aspe“, ein attraktives Flächenangebot für die Ansiedlung und den Erhalt von ansässigen Gewerbebetrieben zu schaffen und nachhaltig Arbeitsplätze zu sichern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nachnutzung des Plangebiets sowie für ein Industriegebiet geschaffen und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert werden.

Nutzung des Planänderungsgebietes, angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Stadt Zeven im Ortsteil Aspe, südlich der Frankentosteler Landstraße (K 132) (s. Abbildung 1). Es umfasst die Flurstücke 1/48, 1/49 und 1/50, ein Straßenflurstück sowie einen Teilbereich des Flurstücks 1/46 der Flur 10 der Gemarkung Zeven.

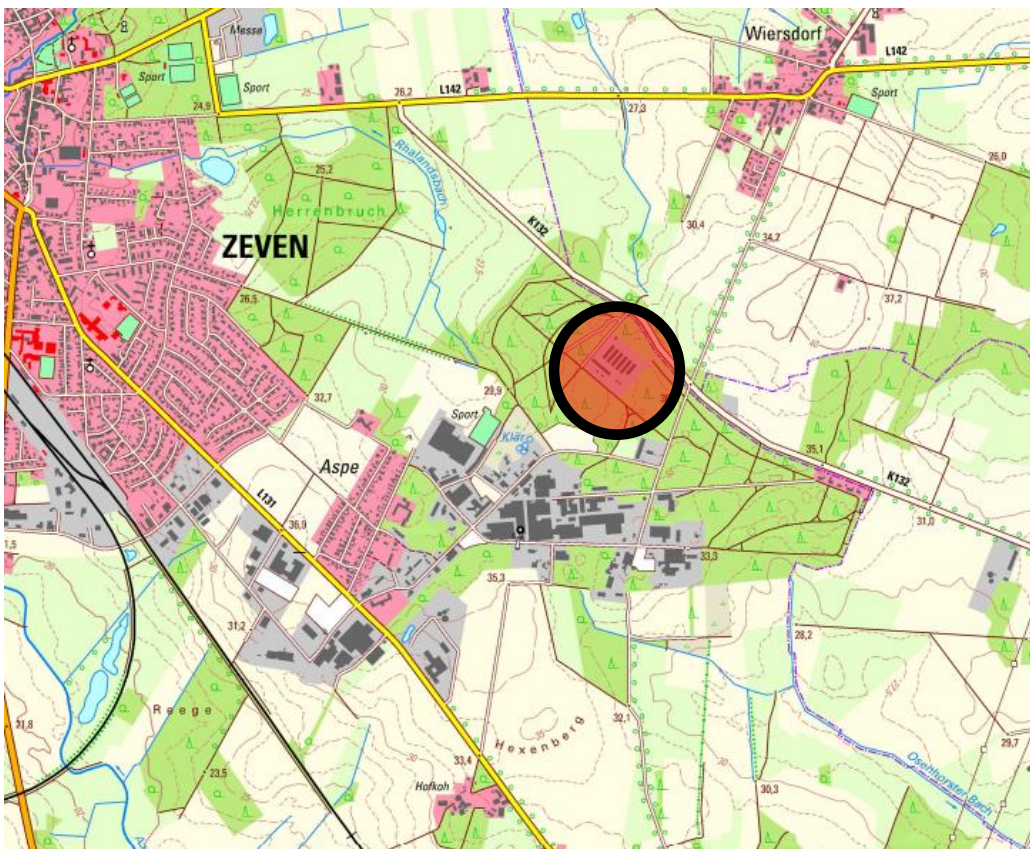


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2018

Die Flächen im Plangebiet sind größtenteils mit Lagerhallen bebaut und die übrigen Flächen werden als Lagerflächen genutzt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes an der Erschließungsstraße befinden sich Gehölzstrukturen.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Industriegebiet Zeven-Aspe. Ansonsten grenzen Waldflächen an. Nordöstlich verläuft die ausgebaute Kreisstraße K 132.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Plangebiet gelegenen Flächen beträgt ca. 4,05 ha.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

• Landes-Raumordnungsprogramm

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Stadt Zeven 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.

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. Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen 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 Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.

Die Stadt Zeven 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.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Planänderungsgebiet keine Darstellungen enthalten.

Die beabsichtigte Festsetzung von Industriegebieten ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

- **Regionales Raumordnungsprogramm**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird die Stadt Zeven als Mittelzentrum eingestuft und mit der Schwerpunktaufgabe „Erholung“ dargestellt.

In allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollen eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein. Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotentiale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Nutzungen vorgesehen. Die Stadt Zeven wird weiterhin als Mittelzentrum eingestuft. Die bisherigen Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ entfallen, da diese bereits mit den Aufgaben der zentralen Orte abgedeckt sind.

Die beabsichtigte Festsetzung von Industriegebieten ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

- **Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Geltungsbereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen dar. Weiterhin sind randlich zwei Schutzbereiche im Sinne des Naturschutzrechts gekennzeichnet. Das gesamte Plangebiet ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Der Bebauungsplan Nr. 98 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Zeven beabsichtigt, für den seit Jahren wenig genutzten Standort eine gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Aspe zu etablieren. Auslöser für die Planung ist die Anfrage eines Betriebs des Baustoffrecyclings, hier eine Brechanlage zu errichten und entsprechende Baustoffe zu lagern. Es sollen auf Baustellen anfallende Ausbaustoffe wie Böden, Beton- und Asphaltaufbrüche gelagert und gebrochen werden.

Die Grundstücke waren jahrelang im Eigentum der Bundeswehr und worden von der Stadt Zeven erworben. Eine der nördlichen Lagerhallen wird von einem BMX-Radsportverein genutzt, der auch ein in der Nähe liegendes Außengelände betreibt. Diese Nutzung soll gesichert und fortgeführt werden. Weiterhin werden Lagerkapazitäten für den städtischen Bauhof und das Feuerwehrmuseum benötigt.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Anbindung an die Kreisstraße und der abseitigen Lage am Rand des Stadtgebiets besteht weiterhin eine Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken im Bereich der Stadt Zeven, so dass die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellte gewerbliche Baufläche nun planungsrechtlich über einen Bebauungsplan fortentwickelt werden soll.

Ziel der Stadt Zeven ist es, weiterhin ein attraktives Flächenangebot für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und auch Freizeitnutzungen zu schaffen und zu sichern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der angrenzenden Industriegebiete geschaffen und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert werden.

Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

• Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Plangebiet Industriegebiete (GI) gemäss § 9 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den Industriegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Erfahrungsgemäss führt die Zulässigkeit dieser Wohnungen, bezüglich des Immissions-schutzes, zu Nutzungseinschränkungen bzw. zu Nutzungskonflikten innerhalb der Industriegebiete. Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden überwiegend nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit soll bewirkt werden, dass auf den im Plangebiet noch un bebauten Grundstücken keine Anlagen dieser Art entstehen, sondern dass diese im Wesentlichen dem Gewerbe zur Verfügung stehen. Daher und weil Anlagen dieser Art in den angrenzenden Industriegebieten ausnahmsweise zulässig sind, werden diese in einem Teil des Plangebietes ausgeschlossen.

Im GI 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, da sich hier bereits eine sportliche Nutzung befindet, die fortgesetzt und gesichert werden soll.

In den Industriegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Bordelle, Dirnenunterkünfte oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.) nicht zulässig. Derartige Nutzungen können der städtebaulichen Zielsetzung entgegenwirken, da diese eine Niveauabsenkung zur Folge haben und dieses zu einer Strukturveränderung im Gebiet führen kann. Daher und weil derartige Nutzungen an anderer Stelle in der Stadt zulässig sind, werden diese im Plangebiet ausgeschlossen.

Weiterhin sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig, die bereits in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden bzw. zulässig sind:

- Selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie als Hauptnutzung,
- Biogasanlagen,
- Schlachthöfe,
- Containerlagerplätze,
- Abfallbeseitigungsanlagen.
-

Um das Stadtzentrum als Haupteinkaufsbereich der Stadt zu schützen, werden in den Industriegebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nur solche Einzelhandelsbetriebe allgemein zugelassen, die keine zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zeven führen. Der Ausschluss ist erforderlich, um die Attraktivität der Innenstadt nicht zu gefährden. Im Bereich der Innenstadt ist eine Konzentration der Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Die Entstehung eines Einzelhandelsnebenzentrums am Stadtrand in Konkurrenz zum Ortskern soll deshalb vermieden werden. Diese Ziele der Stadt Zeven werden auch durch das aktuelle Einzelhandelskonzept untermauert.

Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung ist als Randsortiment im branchenüblichen Umfang allgemein zulässig, sofern er untergeordnet und dem Betrieb räumlich zugeordnet ist.

Weitere Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Zeven haben und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dieses gutachterlich nachzuweisen (Einzelfallentscheidung).

Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe. Die Verkaufsstätten müssen nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetriebes stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein und darf je Betrieb maximal 400 m² betragen.

- **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß von 10,00 m festgesetzt, um den Industrie- und Gewerbebetrieben die erforderliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die maximale Oberkante ist mit einer Höhe von 10 m über Gelände ausgewiesen, die von der Oberkante der Fahrbahn in der öffentlichen Verkehrsfläche, in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, gemessen wird. Die festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlagen kann durch technische oder untergeordnete Bauteile in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise überschritten werden.

In den Industriegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind, da Industrie- und Gewerbebetriebe im Allgemeinen größere Gebäudelängen benötigen.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass einerseits den Betrieben genügend Spielraum zur Errichtung der erforderlichen baulichen Anlagen bleibt und andererseits der erforderliche Abstand zu den benachbarten Waldbeständen eingehalten wird.

Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Stadtrandlage. Weiter südlich befinden sich bereits Industrie- und Gewerbenutzungen. In der Nähe des Plangebietes sind keine Wohnnutzungen vorhanden, so dass Beeinträchtigungen durch etwaige Schallimmissionen nicht zu erwarten sind.

Entsprechend der industriellen Nutzung sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter nicht zulässig, um zusätzliche Immissionskonflikte innerhalb des Plangebietes zu vermeiden.

Alternativenprüfung

Ziel der Stadt Zeven ist es, weiterhin ein attraktives Flächenangebot für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben zu schaffen und nachhaltig Arbeitsplätze zu sichern. Aufgrund der verkehrsgünstigen Erschließung über die Kreisstraße K 132 bietet sich der Standort für die Ergänzung der bereits vorhandenen Industriegebiete an. Gemäß den Zielen der Raumordnung sind Erweiterungspotentiale bestehender Gebiete vorrangig zu nutzen. Des Weiteren sind die Flächen im Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zeven bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dahingehend bestehen aktuell keine Planungsalternativen für die Ansiedlung von lärmintensiven Industrie- und Gewerbebetrieben.

Naturschutz und Landschaftspflege

Wird noch ergänzt.

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

• **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine vorhandene Erschließungsstraße, die von der Kreisstraße K 132 abzweigt. Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen nötig, um die Grundstücke zu erreichen.

• **Wasser- und Löschwasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Samtgemeinde Zeven.

• **Schmutzwasserbeseitigung**

Die Grundstücke im Plangebiet werden an das vorhandene Kanalnetz in den umliegenden öffentlichen Straßen angeschlossen. Von hier aus werden die Abwässer zur vorhandenen zentralen Kläranlage in Zeven geleitet.

• **Oberflächenwasserbeseitigung**

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser wird gedrosselt dem Regenwasserkanal der Samtgemeinde Zeven zugeführt. Hierfür wird im westlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“ festgesetzt, deren erforderliche Größe bereits überschlägig ermittelt wurde.

• **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Zeven.

• **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Stand: 12.01.2022