

BEBAUUNGSPLAN NR. 62

"INDUSTRIEGEBIET HOCHKAMP TEIL II"

4. ÄNDERUNG

ENTWURF

STADT ZEVEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSPLAN	3
SATZUNG	4
GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG	6
VERFAHRENSVERMERKE	7

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 62	
"INDUSTRIEGEBIET HOCHKAMP TEIL II" DER STADT ZEVEN	10
1. Lage und Nutzung des Änderungsgebietes.....	10
1.1 Nutzung des Änderungsgebietes, umliegende Nutzung.....	10
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	10
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	10
2.2 Flächennutzungsplanung	10
2.3 Fachplanungen.....	11
2.4 Bisherige, die Planänderung betreffende, Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62	11
2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	11
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	12
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	12
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
3.3 Belange von Natur und Landschaft	14
4. Verkehr	14
5. Ver- und Entsorgung.....	14
6. Bodenordnung	14
7. Kosten	14

Stand: 04/2010



Übersichtsplan

Maßstab 1 : 5.000

SATZUNG

der Stadt Zeven über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Industriegebiet Hochkamp Teil II"

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Zeven diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 288, 289 und 290 der Flur 5 der Gemarkung Zeven und ist in dem beigegeführten Kartenausschnitt der ALK (im Maßstab 1 : 1.000) dargestellt. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Inhalt der Änderung

Der 1. Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 1 erhält folgende neue Fassung:

„1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden, mit Ausnahme des Gebietes GI 1 südöstlich der Planstraße A (Südring), im GI und GI 1 die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In dem Gebiet GI 1 südöstlich der Planstraße A (Südring) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO je Betriebsgrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.“

Alle sonstigen den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes betreffenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

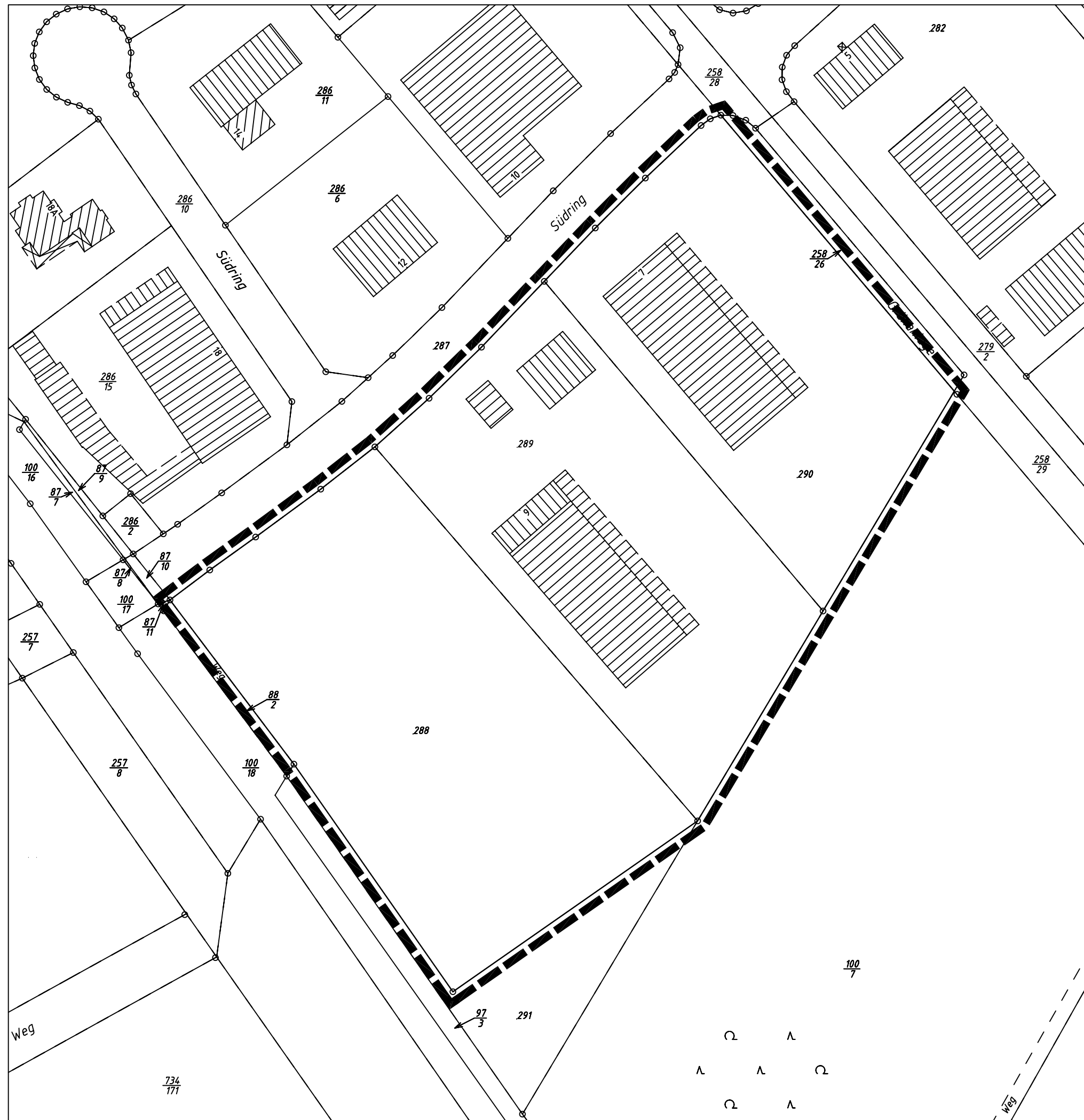
Die Absätze 2 und 3 der textlichen Festsetzung Nr. 1 bleiben unverändert.

§ 3
Inkrafttreten

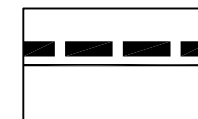
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt diese Satzung am Tag der Veröffentlichung in der Zevenener Zeitung in Kraft.

Zeven, den

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor



PLANZEICHENERKLÄRUNG

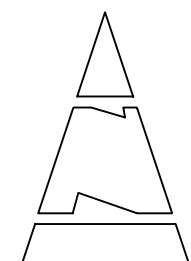
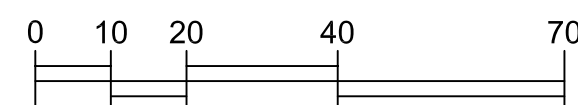


Grenze des Änderungsbereichs

STADT ZEVEN

Bebauungsplan Nr. 62
"Industriegebiet Hochkamp Teil II"
- 4. Änderung -

Maßstab 1 : 1.000



Stand: 07.04.2010

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss/Rat der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Industriegebiet Hochkamp Teil II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zeven, den

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor

2. Planunterlage

Kartengrundlage: ALK
Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtwirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetztes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5).

3. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den

.....
(Diercks)
Planverfasser

4. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zeven, den

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor

5. Der Rat der Stadt Zeven hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Zeven, den

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor

6. Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am in der Zevenener Zeitung bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Zeven, den

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor



BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 62 "INDUSTRIEGEBIET HOCHKAMP TEIL II" DER STADT ZEVEN

1. LAGE UND NUTZUNG DES ÄNDERUNGSGEBIETES

Das Änderungsgebiet liegt im Süden der Stadt Zeven, Landkreis Rotenburg (Wümme). Es umfasst die Baugrundstücke zwischen dem ehemaligen Anschlussgleis, dem Südring, der Straße Zur Reege und dem Wald (siehe Übersichtsplan).

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,08 ha. Die Lage und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus dem zur Satzung gehörenden Lageplan.

1.1 Nutzung des Änderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Änderungsgebiet umfasst drei Gewerbegrundstücke. Die beiden nordöstlichen Grundstücke werden bereits durch Gewerbebetriebe genutzt. Hier befinden sich ein Baustoffhandel, eine Transportfirma, der Maschinenring Zeven und eine Aquaristic-Firma. Das südwestliche Grundstück ist noch unbebaut, wird aber gerade für eine Bebauung vorbereitet.

Nordwestlich und nordöstlich befinden sich weitere Gewerbegrundstücke. Südöstlich grenzt eine Waldfläche an. Südwestlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein mit Bäumen bestandenes Grundstück mit einer kleinen Wasserfläche.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die Planänderung werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird in dem Industriegebiet lediglich die Zulässigkeit von Betriebswohnungen neu geregelt. Hierdurch werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Der Bebauungsplan ist weiterhin gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Fachplanungen

Wasserschutzgebiet

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der mit Verordnung vom 17.10.1988 von der Bezirksregierung Lüneburg festgesetzten Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes "Wasserwerk". Diese ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Die Einschränkungen und Auflagen der Verordnung und sonstiger einschlägiger Richtlinien werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 nicht berührt und sind zu beachten.

Richtfunktrasse

Über das Planänderungsgebiet verläuft die Richtfunkverbindung mit der Trassen-Nr. 353. Diese ist einschließlich der Schutzbereiche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Innerhalb der Schutzbereiche gilt eine Bauhöhenbeschränkung, die durch die textliche Festsetzung Nr. 11 des Bebauungsplanes konkretisiert ist. Diese wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 nicht berührt.

2.4 Bisherige, die Planänderung betreffende, Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62

Die Art der baulichen Nutzung ist in dem Planänderungsgebiet als Industriegebiet ausgewiesen. Festgesetzt sind eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,6 und eine abweichende Bauweise, gemäß der Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Daneben ist die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 40,00 m über NN beschränkt. Flächenbezogene Schalleistungspegel für die Tages- und die Nachtzeit sind für den Immissionsschutz festgesetzt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes sind im Planänderungsgebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig. Weitere textliche Festsetzungen betreffen die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern, die Freihaltung von Sichtfeldern und eine Höhenbegrenzung im Schutzbereich der Richtfunktrasse.

2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp, Teil II“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Zeven. Das Planänderungsgebiet ist überwiegend bereits baulich genutzt. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung.

- b) Die in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 20.800 qm, die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt mit rd. 16.640 qm unter 20.000 qm.
- c) Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) 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. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanänderungsverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 62 der Stadt Zeven setzt im Änderungsgebiet als Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO fest, das mit GI 1 bezeichnet ist. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes wird im Absatz 1 geregelt, dass in den Gebieten GI und GI 1 die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig sind, um Nutzungseinschränkungen bzw. Nutzungskonflikte innerhalb des jeweiligen Industriegebietes zu vermeiden.

An die Stadt Zeven ist nun seitens eines Bauherrn der Wunsch herangetragen worden, für die Gewährleistung der betrieblichen Sicherheit auf seinem Grundstück auch ein Betriebsleiterwohnhaus zu errichten. Die Stadt Zeven möchte diesem Wunsch nachkommen, da das Baugebiet zwischen dem Südring, der Straße Zur Reege und dem Wald zusammen mit dem nordwestlich gelegenen Gewerbegebiet räumlich eine gewisse Einheit bildet. Die betrieblichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Planänderungsgebietes sind durch das angrenzende Gewerbegebiet, in dem Betriebswohnungen zulässig und auch vorhanden sind, in Bezug auf die Emissionsmöglichkeiten bereits teilweise eingeschränkt. Emissionsträchtige Betriebe sind im Planänderungsgebiet nicht vorhanden. Hier bestehen ein Baustoffhandel, eine Transportfirma, der Maschinenring Zeven und eine Aquaristic-Firma.

Das Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO nordwestlich des Planänderungsgebietes ist mit GE 1 bezeichnet. In den Gebieten GE 1 sind Betriebswohnungen nicht ausgeschlossen, es erfolgte aber zur weitgehenden Vermeidung von Nutzungseinschränkungen bzw. Nutzungskonflikten eine Beschränkung auf eine Wohnung im

Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter je Betriebsgrundstück.

Die Industrie- und Gewerbebetriebe, die sich in dem Planänderungsgebiet und in den angrenzenden Industrie- und Gewerbegebieten angesiedelt haben bzw. ansiedeln wollen, müssen gewisse Rücksichten nehmen auf die Betriebswohnungen, die in angrenzenden Gewerbegebieten bereits errichtet wurden bzw. entstehen. Die im Planänderungsgebiet bestehenden Betriebe verursachen nur geringfügige Emissionen. Auch in dem nordöstlich der Straße Zur Reege gelegenen Industriegebiet GI 1 befinden sich keine emissionsintensiven Betriebe. Hier bestehen ein Reifencenter und eine große Weinhandlung. Unzuträgliche negative Auswirkungen auf Betriebswohnungen innerhalb des Planänderungsgebietes sind daher nicht zu erwarten.

Ziel der Stadt Zeven ist es nun, in Anpassung an das nordwestlich gelegene Gewerbegebiet auch in dem Gebiet GI 1 zwischen dem Südring und der Straße Zur Reege pro Betriebsgrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und -leiter zuzulassen, sofern die Voraussetzungen für eine Ausnahme im Sinne des § 9 Abs. 3 BauNVO erfüllt sind. Eine Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen soll auch in diesem Baugebiet erfolgen, um keine Immissionskonflikte, die sich durch eine Vielzahl von Wohnungen ergeben könnten, hervorzurufen.

Durch die Zulassung von Betriebswohnungen werden die im Planänderungsgebiet und in der näheren Umgebung bestehenden Betriebe in ihren Nutzungsmöglichkeiten nicht mehr als bisher beeinträchtigt, da sie bereits heute gewisse Rücksichten auf die in den angrenzenden Baugebieten bestehenden oder möglichen Betriebswohnungen nehmen müssen.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erhält der 1. Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 1 folgende neue Fassung:

„1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden, mit Ausnahme des Gebietes GI 1 südöstlich der Planstraße A (Südring), im GI und GI 1 die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In dem Gebiet GI 1 südöstlich der Planstraße A (Südring) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO je Betriebsgrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.“

Die Absätze 2 und 3 der textlichen Festsetzung Nr. 1 bleiben unverändert.

Alle sonstigen den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes betreffenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind von der Planänderung nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit.

3.3 Belange von Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil des Planänderungsgebietes ist bereits bebaut. Die Flurstücke 289 und 290 werden bereits vollständig als Gewerbegrundstücke genutzt. Lediglich das Flurstück 288 ist noch unbebaut, wird aber zurzeit gerade für eine Bebauung vorbereitet.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 soll den Betrieben zukünftig nur die Möglichkeit eröffnet werden, auf ihrem Grundstück ausnahmsweise auch eine Betriebswohnung zu errichten. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt einschließlich der zulässigen Gebäudehöhe unverändert. Daher ergeben sich keine anderen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und das Ortsbild als durch die bisher bereits zulässigen Nutzungen.

4. VERKEHR

Die im Planänderungsgebiet gelegenen Baugrundstücke sind durch den Südring erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes wird nicht verändert.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Auf die Wasser- und Löschwasserversorgung, die zentrale Abwasserbeseitigung, die Oberflächenwasserbeseitigung, die Strom- und Gasversorgung sowie die Abfallentsorgung hat die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen.

6. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) sind nicht notwendig.

7. KOSTEN

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Zeven keine Kosten.

Zeven, den

.....

(Klintworth)
Stadtdirektor

Stand: 04/2010