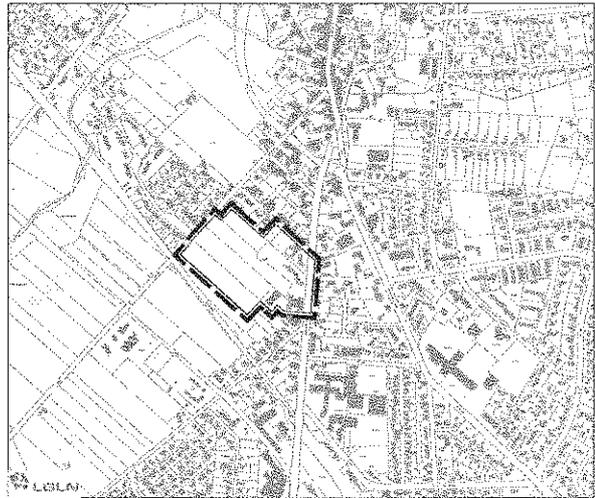


Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 75 „Mühlenpark“

Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in Zeven, westlich angrenzend an der Bahnhofstraße (B 71) zwischen dem Herrenbrümmmer, der Kirchhofsallee und der Bahnstrecke Rotenburg – Bremerförde (siehe nebenstehende Abbildung).



ohne Maßstab

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes wurden in den Jahren 2010 und 2011 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Campus Zeven“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung des ersten Bauabschnitts einer Fachklinik mit Forschungseinrichtungen geschaffen. Der Bebauungsplan wurde jedoch nicht rechtsverbindlich, weil das geplante Vorhaben aus verschiedenen Gründen nicht mehr durchgeführt werden kann. Da in Zeven insbesondere in Innenstadtnähe ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken besteht, hat die Stadt Zeven nun die vormaligen Zielvorstellungen, die landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung zu stellen, wieder aufgenommen. Die entlang der Bahnhofstraße vorhandenen gemischten baulichen Nutzungen werden weitergeführt.

Für die Verwirklichung der neuen Zielvorstellungen wurde der Bebauungsplan Nr. 75 „Mühlenpark“ aufgestellt. Das Bebauungsplangebiet ist zum überwiegenden Teil als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, entlang der Bahnhofstraße ist entsprechend der vorhandenen Nutzungen ein Mischgebiet festgesetzt worden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende Straße von der Bahnhofstraße aus.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Samtgemeinde Zeven die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, um die Änderung der baulichen Nutzungen vorzubereiten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und die Beseitigung von Gehölzen zu nennen. Die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes angelegt. Eine im Bebauungsplangebiet stehende großkronige Eiche soll in der Örtlichkeit eingemessen und erhalten werden, die entsprechende Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird so weit wie möglich versickert. Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen liegen nicht vor. Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen ergeben sich durch Schallimmissionen aus dem Verkehr auf der Bahnstrecke und der Bahnhofstraße (B 71). Darum sollen die Wohngrundstücke durch eine Schallschutzwand an der südwestlichen Seite des Plangebietes gegenüber dem Schienenverkehrslärm abgeschirmt werden. Zusätzlich sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich, insbesondere auch zur Dämmung der Schallbelastungen aus dem Verkehr der Bahnhofstraße, weil hier eine Lärmschutzwand aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage kommt. Negative Auswirkungen auf Erholungsnutzungen und auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Der zum Bebauungsplan aufgestellte Umweltbericht enthält Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Durchführung der Planung, zu Vermeidungsmaßnahmen und dem Ausgleichsbedarf für erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und zu Planungsalternativen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Schallschutzmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte am 03.04.2014. Die von den Anwesenden gestellten Fragen wurden beantwortet, Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 29.01.2014 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 28.02.2014 durchgeführt. Der Anregung des Landkreises Rotenburg (Wümme), vorhandene Laubbäume möglichst zu erhalten, wurde nicht entsprochen. Die Hinweise zur schadlosen Beseitigung von Schmutz- und Oberflächenwasser und zur Einhaltung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Den Hinweisen und Anregungen mehrerer Träger öffentlicher Belange in Bezug auf die Schallemissionen, die von dem Verkehr der Bahn und der umliegenden Straßen sowie den an der Bahnhofstraße gelegenen Gewerbebetrieben ausgehen können, wurde durch die Aufstellung eines Schallgutachtens Rechnung getragen. Zur planungsrechtlichen Absicherung von Umgestaltungsmaßnahmen in der Bahnhofstraße für die Herstellung der Einmündung der Erschließungsstraße wurde der betreffende Bereich der B 71 in den Bebauungsplan mit einbezogen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.05.2014 bis 10.06.2014 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich mit Anschreiben vom 29.04.2014 durchgeführt. Der Anregung des Landkreises Rotenburg (Wümme), die im Plangebiet stehende großkronige Eiche nach Möglichkeit zu erhalten, wurde durch eine Absicherung des Baumes in einem städtebaulichen Vertrag entsprochen. Bezüglich des Wasserschutzgebietes wurden weitere Hinweise nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anregung, die von der Haupterschließungsstraße abgehenden kurzen Stichstraßen durch große Wendeanlagen auch für Fahrzeuge der Müllabfuhr befahrbar zu machen, wurde nicht berücksichtigt. Die Hinweise der Industrie- und Handelskammer Stade und der EVB Elbe-Weser GmbH auf mögliche Erweiterungen des Bahnverkehrs wurden zur Kenntnis genommen, die bisher absehbaren relevanten Zugbelastungen wurden bereits mit der Betreibergesellschaft abgestimmt. Die Hinweise mehrerer Versorgungsträger auf vorhandene und noch erforderliche Versorgungsleitungen und -anlagen sind bei der Durchführung der Planung zu beachten. Die Bedenken des Landwirtes, dessen landwirtschaftliche Nutzfläche südwestlich an das Plangebiet angrenzt, dass die Lärmschutzwand durch eine Verschattung seiner Flächen Aufwuchsschäden und einen Wertverlust seines Grundeigentums verursachen würde, werden nicht geteilt, weil die Wand nicht direkt angrenzend an der Weide errichtet wird und zudem nordöstlich der landwirtschaftlichen Flächen verläuft, sodass kaum mit Verschattungen zu rechnen ist. Die Anregung einer Anwohnerin der Bahnhofstraße, die geplante Haupterschließungsstraße wegen zu erwartender erheblicher Lärmbelastigungen zu verlegen, wurde nicht berücksichtigt, weil die von der Planstraße A ausgehenden Immissionsbelastungen weit unter den Belastungen von den bereits vorhandenen Verkehrswegen liegen, sodass keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen am Wohnhaus der Einwanderin entstehen. Dem Wunsch des Eigentümers eines an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks, auf die Festsetzung einer Baugrenze parallel zu seinem Grundstück zu verzichten, sodass sein Haus in das Plangebiet hinein erweitert werden könnte, wurde nicht nachgekommen. Dem Schreiben einer Anwohnerin der Kurzen Straße, in dem Zweifel an der Erforderlichkeit einer Lärmschutzwand entlang der Bahn, dagegen aber der Wunsch nach einem Lärmschutzwall entlang der Bahnhofstraße geäußert wurden, wurde ebenfalls nicht entsprochen.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Da die im Plangebiet bisher vorgesehene Fachklinik mit Forschungseinrichtungen nicht durchgeführt werden kann, hat sich die Stadt Zeven entschieden, die zuvor geplante Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu Wohnbauzwecken wieder aufzunehmen, damit der Bedarf an innenstadtnahen Wohnbaugrundstücken befriedigt werden kann. Die Flächen stehen nun für eine Bebauung zur Verfügung, die Nutzung der an der Bahnhofstraße gelegenen Mühle wurde inzwischen aufgegeben.

Für die Erschließung des Plangebietes wurden verschiedene Varianten der Straßenführung geprüft. Die im Bebauungsplan vorgesehene Haupteerschließungsstraße mit den kurzen Stichwegen ist flächensparend. Außerdem ist eine gute Aufteilung in Wohnbaugrundstücke ohne Doppelschließung einzelner Grundstücke möglich.

Eine Variante, in der die verkehrliche Erschließung je etwa zur Hälfte von der Bahnhofstraße und von der Kirchhofsallee aus vorgesehen war, wurde auf Grund der Mehrbelastungen für die Grundstücke an den Straßen Herrenbrümmel und Kirchhofsallee verworfen.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Mühlenpark“ wurde vom Rat der Stadt Zeven am 17.07.2014 als Satzung beschlossen und ist nach der Bekanntmachung in der Zevener Zeitung seit dem 25.11.2014 rechtsverbindlich.

Zeven, den 25.11.2014

Der Stadtdirektor



(Husemann)

