



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 78 „An der Gartenstraße“
(zugleich teilweise Aufhebung des Durchführungsplanes
Nr. 1 „Zeven - Stadtmitte“)

Stadt Zeven

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	10
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
7.4	Fläche für den Gemeinbedarf	12
7.5	Erhalt von Einzelbäumen	12
7.6	Öffentliche Grünfläche	12
7.7	Private Grünfläche	13
7.8	Straßenverkehrsfläche.....	13
7.9	Immissionsschutz.....	13
7.10	Flächenübersicht.....	13
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	13
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	13
8.2	Wasserwirtschaft.....	15
8.3	Verkehr	15
8.4	Wirtschaft	15
8.5	Freizeit / Erholung / Tourismus	15
8.6	Denkmalschutz	15
8.7	Immissionsschutz.....	15
8.8	Ver- und Entsorgung.....	16
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	16
9.1	Altlasten	16
9.2	Bodendenkmalpflege	16
9.3	Denkmalschutz	16
10.	RECHTSFOLGEN	16

Anhang: Schalltechnischer Bericht (T&H Ingenieure, Bremen, Stand: 25.10.2016)

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 23.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "An der Gartenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

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.

Aufgrund der Gesamtgröße des Plangebietes im vorliegenden Bebauungsplan von ca. 15.861 m² wird die festgesetzte Grundfläche die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich unterschreiten.

Südlich des vorliegenden Plangebietes befindet sich in ca. 60 m Entfernung der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Einzelhandelsprojekt Auf der Worth“ aus dem Jahr 2011, der ebenfalls als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt wurde. Dieser setzt ein Kerngebiet fest, in dem ein Lebensmittelmarkt angesiedelt ist. Ein sachlicher Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird nicht gesehen, da Inhalt der vorliegenden Planung neben der planungsrechtlichen Vorbereitung zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes vor allem die Sicherung und Entwicklung eines städtebaulich wertvollen Bereiches der Zevener Innenstadt ist. Ein direkter räumlicher Zusammenhang ist aufgrund der Bebauung an der Gartenstraße, die einen baulichen Riegel zwischen beiden Geltungsbereichen bildet, nicht vorhanden. Der zeitliche Zusammenhang ist aufgrund des Alters des Bebauungsplanes von 5 Jahren ebenfalls nicht 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 Ansiedlung eines Drogeriemarktes planerisch vorzubereiten und den baulichen Bestand planungsrechtlich zu sichern, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung ei-

ner 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.

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 Vermessungsbüro Mittelstädt & Schröder erarbeiteten Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 1,58 ha große Plangebiet liegt zentral am östlichen Rand des Stadtzentrums von Zeven. Westlich grenzt es an die Lindenstraße an, welche in südlicher Richtung in die Gartenstraße übergeht, die Bestandteil des Plangebietes ist. Östlich grenzt die Bebauung der Rhalandstraße und südlich die der Gartenstraße an. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung, die räumliche Lage des Geltungsbereiches der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

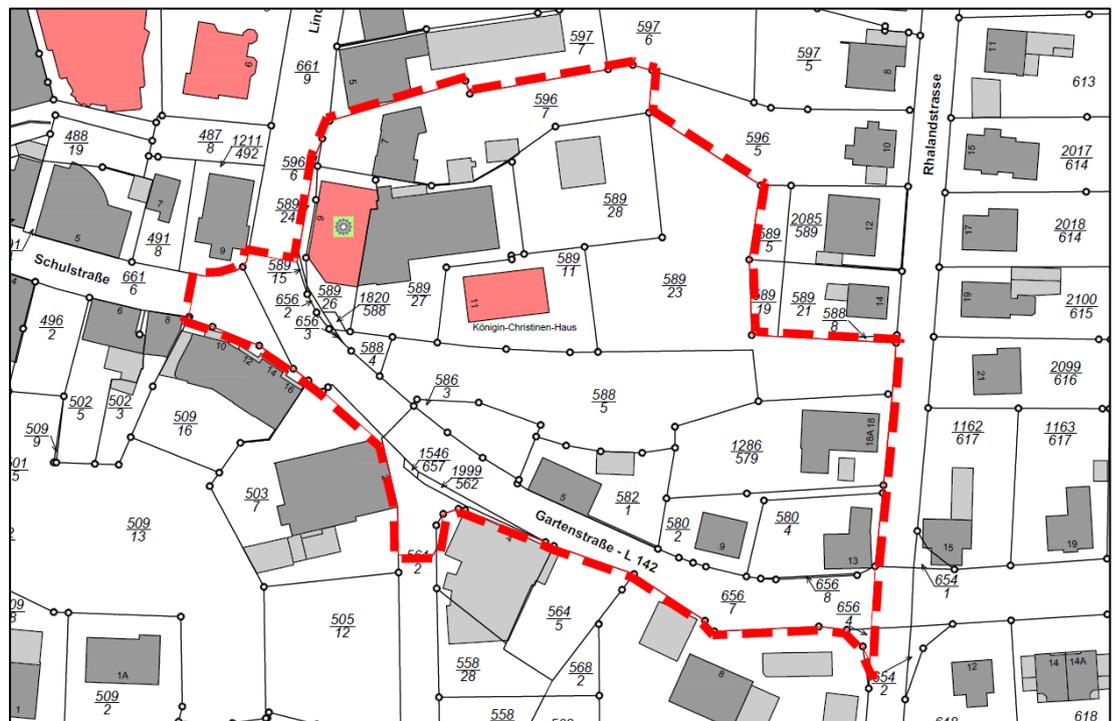


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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 2008** i. d. F. von 2012 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 i. d. F. von 2011 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind.

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 siedlungs-nahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

2.1.06 *„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll auf die Zentralen Orte und des Weiteren auf über den liniengebundenen ÖPNV angebundene Siedlungsgebiete konzentriert werden. In den übrigen Siedlungsgebieten soll die weitere Siedlungsentwicklung zweitrangig erfolgen.“*

2.1.07 *„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.“*

2.3 **Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels**

2.3 08 *„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“*

Momentan wird eine Änderung des LROP durchgeführt, die in einer Entwurfsfassung von 2016 vorliegt. Der Entwurf ist als Planungsgrundsatz ebenfalls zu beachten. Die für das Plangebiet vorliegenden raumordnerischen Zielvorgaben unterscheiden sich im Wesentlichen nicht von denen des LROP 2012.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2011** des Landkreises Rotenburg (Wümme) enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

1.1.01 *„Raumordnung und Regionalplanung sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Landkreises schaffen. Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, um [...] die naturräumliche, siedlungsstrukturelle und kulturelle Vielfalt der Teilräume des Landkreises zu stärken,“ [...].*

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.01 *„Es ist eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu erhalten und zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung ist auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. [...] Die Siedlungsbereiche sind im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.“*

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

2.1.04 *„Neue gewerbliche Bauflächen größeren Ausmaßes sind auf die Zentralen Orte sowie auf gewerbliche Schwerpunkte auf den Verkehrsachsen zu konzentrieren. Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.“*

2.2 Entwicklung der Zentralen Orte

2.2.01 *„[...] Mittelzentren sind in den Städten Bremervörde, Rotenburg (Wümme) und Zeven gem. dem LROP festgelegt. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. [...]“*

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

2.3.01 *„Angebote der Daseinsvorsorge sollen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Sie sollten räumlich so verteilt sein, dass sie für die Bevölkerung gut erreichbar sind. [...]“*

2.3.08 *„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernehe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“*

In dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms wird die Stadt Zeven selbst, die sich an einer *Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung* befindet, als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen und Wohnraum* ausgewiesen. Ihre städtebauliche Entwicklung hat sich somit auf die Schaffung von Arbeits- und Wohnstätten auszurichten. Das bekräftigt den Versorgungsaspekt, welcher wiederum im schriftlichen Teils des RROP im Zusammenhang mit dem zentralörtlichen System genannt wird. Hinzu kommt aufgrund der besonderen landschaftlichen Gegebenheiten die Ausweisung als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung*.

Momentan wird das Verfahren zur Neuauflistung des Regionalen Raumordnungsprogrammes in der Entwurfsfassung von 2015 durchgeführt. Der Entwurf befindet sich aktuell noch im formellen Verfahren, seine Aussagen sind daher als Grundsätze zu beachten. Die das

Plangebiet betreffenden Inhalte und Ziele des Entwurfes zum RROP 2015 unterscheiden sich im Wesentlichen nicht von denen des RROP 2011.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll u. a. ein Kerngebiet festgesetzt werden. Dieses dient zum einen der Überplanung des baulichen Bestandes und soll zum anderen die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Zentrum der Stadt Zeven planungsrechtlich vorbereiten. Durch die Inanspruchnahme einer im Innenbereich gelegenen Brachfläche wird der Vorgabe einer vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen, da in diesem Fall die Nachverdichtung eines ehemals bebauten Grundstückes erfolgen wird. Ein Standortwechsel wäre keine sinnvolle Alternative, da geeignete Flächen in zentraler (und somit gut erreichbarer) Lage im Zentrum der Stadt Zeven nicht zur Verfügung stehen. Die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung zur Entwicklung der Siedlungsstruktur werden durch die vorliegende Planung in hohem Maße erfüllt.

Zu den Vorgaben der Entwicklung der Versorgungsstrukturen ist auszuführen, dass der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zeven liegt. Ein Wettbewerb der sich neu ansiedelnden Einzelhandelsnutzungen mit den Bestandsnutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches lässt sich nicht vermeiden. Die Steuerung von Marktstrukturen innerhalb der Stadt Zeven ist auch nicht Bestandteil der vorliegenden Planung, da es sich hier um einen „klassischen“ Angebotsbebauungsplan handelt und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine konkrete Einzelhandelsnutzung. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Beeinträchtigungsverbot sind daher auf den Betrachtungsmaßstab der festgesetzten Gebietskategorien und nicht auf bestimmte Vorhaben abzustellen. Die Festsetzung eines Kerngebietes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist aus raumordnerischen und städtebaulichen Gründen sinnvoll, da so die Ansiedlung (großflächiger) Einzelhandelsnutzungen, die bevorzugt auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden sollen, planungsrechtlich vorbereitet wird.

Insgesamt ist die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der westliche Bereich des Plangebietes als *gemischte Baufläche (M)* dargestellt, der östliche Teil ist als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die durch das Plangebiet verlaufende Lindenstraße / Gartenstraße ist als *Hauptverkehrsstraße* dargestellt. Die Umgebung wird entsprechend der vorhandenen Nutzungsstrukturen wie folgt dargestellt: Nördlich, südlich und westlich sind *gemischte Bauflächen* dargestellt, nordwestlich, im Bereich des Zevener Rathaus, ist eine *Fläche für den Gemeinbedarf* dargestellt. Zudem ist nördlich ein *Naturdenkmal* dargestellt, bei dem es sich um eine Fichte in einem privaten Hausgarten handelt. Südlich des Plangebietes sind des Weiteren Stellplatzflächen dargestellt. Östlich des Plangebietes sind *Wohnbauflächen* dargestellt.

Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit für einen Teil des Plangebietes im Bereich der gemischten Baufläche gegeben, ansonsten weichen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Dies betrifft die Bereiche des festgesetzten *Mischgebietes MI2*, die *öffentlichen Grünflächen* sowie die *Fläche für den Gemeinbedarf*.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist es jedoch möglich, einen Bebauungsplan trotz abweichender Darstellungen im Flächennutzungsplan aufzustellen, sofern die städtebauliche Entwicklung nicht davon beeinträchtigt wird. Da die vorliegende Planung neben der planungsrechtlichen Vorbereitung zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes auch den baulichen Bestand überplant und in seinem derzeitigen Charakter festsetzt, kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung kommen wird. Die Dar-

stellungen des Flächennutzungsplans werden im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

Die zeichnerischen Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

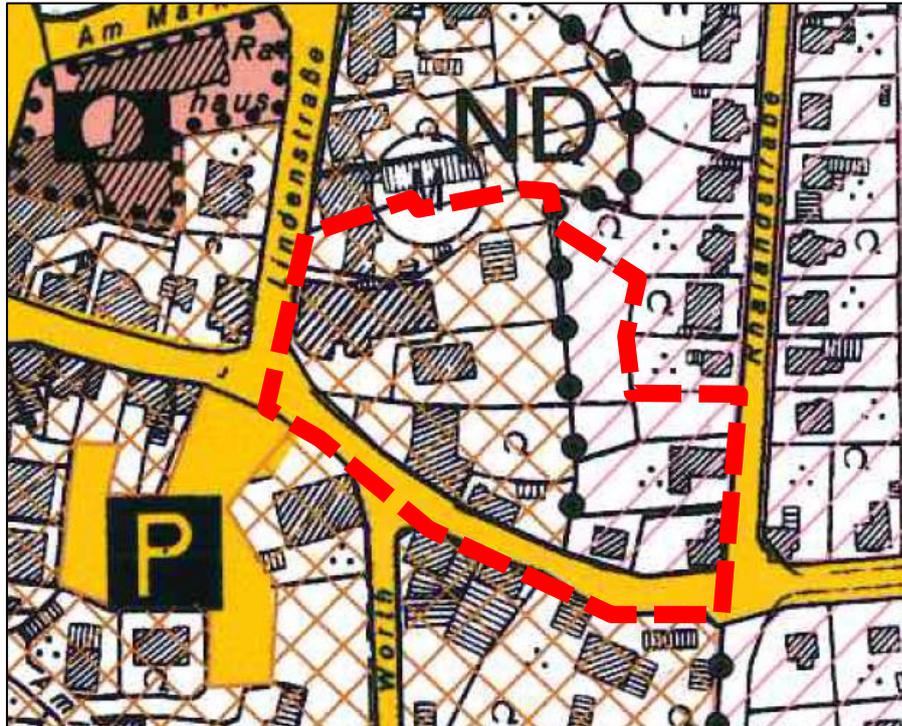


Abb. 2: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan (Das Plangebiet ist gestrichelt umrandet)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Für den überwiegenden Bereich des Plangebietes (mit Ausnahme des Grundstücks Rhalandstraße 18/18a) wurde jedoch der Durchführungsplan Nr. 1 „Zeven – Stadtmitte“ aufgestellt, der am 03.02.1959 festgestellt wurde. Bei einem Durchführungsplan handelt es sich um die Form der verbindlichen Bauleitplanung, wie sie im Niedersächsischen Gesetz zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaues in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 9. Mai 1949 vorgesehen war. Dieses definierte bis zur Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 die Begriffe der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung. Somit galt für die Bauleitpläne, die im Rahmen des Aufbaugesetzes aufgestellt wurden, die BauNVO, die erstmals 1962 eingeführt wurde, noch nicht.

Der Durchführungsplan Nr. 1 der Stadt Zeven enthält für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Festsetzungen, die u. a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung, ähnlich der BauNVO, bestimmen:

Die Art der baulichen Nutzung ist als *Wohngebiet (W)* und *Mischgebiet (MI)* festgesetzt worden. Die Geschossigkeit wurde im Wohngebiet auf 2 bzw. im Mischgebiet auf 3 Geschosse festgesetzt. Des Weiteren gilt eine geschlossene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über eine vordere und hintere Baubegrenzung definiert. Diese orientiert sich in ihrer Lage überwiegend am zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen baulichen Bestand.

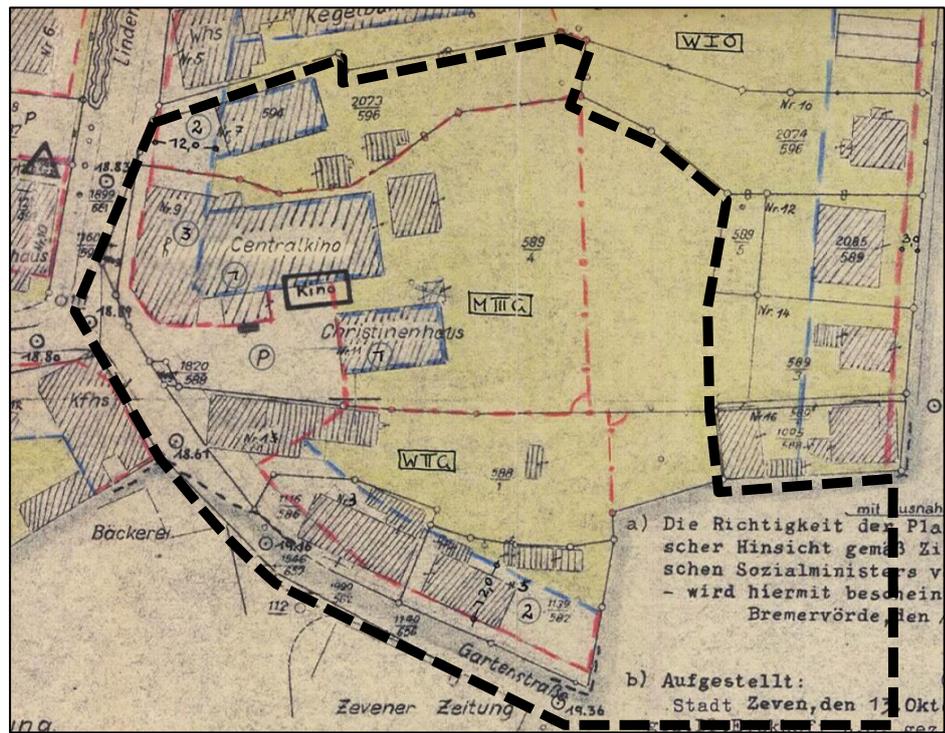


Abb. 3: Auszug aus dem Durchführungsplan Nr. 1 (Das Plangebiet ist gestrichelt umrandet)

Am 02.07.1969 ist die 1. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 1 in Kraft getreten. Im Rahmen dieser wurde das im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gelegene Wohngebiet zu einem Mischgebiet geändert. Des Weiteren wurden erstmals für diesen Bereich eine Grundflächen- sowie Geschossflächenzahl festgesetzt, nämlich 0,3 bzw. 0,4 (GRZ) und 0,4, 0,7 bzw. 0,9 (GFZ). Weitere Inhalte der Änderung sind die Bestimmung einer Mindestgrundstücksgröße von 350 m², die Erweiterung des Geltungsbereichs um die Bebauung Ecke Gartenstraße / Rhlandstraße, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Festsetzung einer Baulinie.

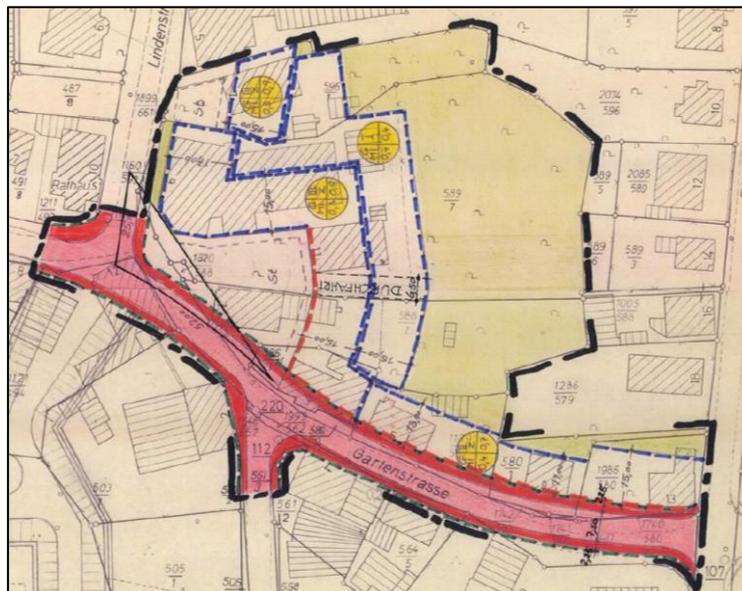


Abb. 4: Auszug aus dem Durchführungsplan Nr. 1, 1. Änd.

Des Weiteren grenzt westlich der Bebauungsplan Nr. 15 "Stadtmitte" an, der am 14.04.1967 in Kraft trat. Dieser setzt ein *Kerngebiet (MK)* sowie eine *Fläche für Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Parkfläche* fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt bestimmt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,6

Bauweise = geschlossene Bauweise

Zwingende Geschossigkeit = III Vollgeschosse

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation wird im Plangebiet vornehmlich durch die Agglomeration unterschiedlicher Nutzungen geprägt. Zentral im Plangebiet gelegen befindet sich das Königin-Christinen-Haus, ein unter Denkmalschutz stehendes Fachwerkgebäude, das von der Stadt für kulturelle Zwecke genutzt wird. Nördlich und östlich des Königin-Christinen-Hauses schließen sich Grünflächen in Form des dazugehörigen Gartens an, der in Anlehnung an einen Barock-Garten gestaltet ist und bis an die Rhalandstraße reicht. Westlich vom Königin-Christinen-Haus verläuft ein öffentlicher Platz in Richtung Lindenstraße, an dem auch ein größerer, ebenfalls denkmalgeschützter Gebäudekörper liegt, der neben der Polizeistation auch ein Kino beherbergt. Nördlich davon befindet sich am nordwestlichen Rand des Plangebietes ein weiteres Gebäude, das Wohn- und Gewerbezwecken dient. Der Bereich südlich des Königin-Christinen-Hauses wird aktuell als Stellplatzfläche genutzt, der ehemals vorhandene Gebäudebestand wurde in diesem Bereich entfernt. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich insgesamt 3 wohnbaulich genutzte Gebäude.

Östlich des Plangebietes schließt sich weitere Wohnbebauung an. Nördlich, südlich und westlich befinden sich wohnbaulich und gewerblich genutzte Gebäude der Zevener Innenstadt, die unterschiedliche Nutzungsarten aufweisen, wie beispielsweise das Gebäude der Zevener Zeitung, kleinere Einzelhandels- und Gastronomieangebote oder auch das Zevener Rathaus. Die nähere Umgebung ist somit durch eine typisch innerstädtische, dichte und teilweise auch mehrgeschossige Bebauung geprägt, was auch die ortszentrale Lage des Plangebietes hervorhebt.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass ist u. a. die planungsrechtliche Vorbereitung einer Neubebauung im Bereich des derzeit brachliegenden Grundstückes Gartenstraße 5. Der dort ursprünglich vorhandene Gebäudekörper wurde vor einigen Jahren bereits abgerissen und die entstandene Brachfläche wird mittlerweile als Parkplatz genutzt.

Im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ hat die Stadt Zeven als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Neugestaltung des Platzes vor dem Königin-Christinen-Haus ein Konzept veröffentlicht, in dem auch eine Neubebauung des Grundstückes ehem. Gartenstraße Nr. 5 thematisiert wird. So ist es vorgesehen, dass die Ausgestaltung des Platzes in Verbindung mit dem Neubau eines Gebäudekörpers, der sich in Lage und Ausgestaltung an dem in der Umgebung vorhandenen historischen Gebäudebestand orientiert, den östlichen Abschluss der Zevener Innenstadt bildet. Aktuell liegen konkrete Überlegungen vor, wie der angesprochene Bereich städtebaulich entwickelt werden soll. Es ist geplant, im Bereich des Grundstückes Gartenstraße 5 einen Neubau zu errichten, der neben einem Drogeriemarkt auch ein Café und Wohnungen beinhaltet.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Baumaßnahme sollen zudem die umliegenden Nutzungen ebenfalls durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant werden. Die planerischen Festsetzungen sollen an den baulichen Bestand und die bestehenden Nutzungen angepasst werden, da diese nicht mehr zwingend den Inhalten des Durchführungsplanes Nr. 1 entsprechen. Des Weiteren wird durch die vorliegende Planung erstmals

verbindliches Baurecht für den Bereich des Grundstückes Rhalandstraße 18/18a geschaffen (Flurstück 1286/579), welches nicht im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 1 liegt.

Mit der vorliegenden Planung wird dem Grundsatz der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen, da mit dem Bau eines Drogeriemarktes durch Revitalisierung einer baulichen Brachfläche nachverdichtet wird. Sinnvolle Alternativflächen zu einer typisch innerstädtischen Bebauung bieten sich für die vorliegende Planung nicht an, da der Standort im Zentrum des Stadtgebietes städtebaulich- und raumordnerisch sinnvoll gelegen ist und alternative Flächen nicht zur Verfügung stehen.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet in Abhängigkeit der räumlichen Lage als *Kerngebiet* (MK) oder *Mischgebiet* (MI) festgesetzt.

Der Bereich des Plangebietes, in welchem der geplante Drogeriemarkt, das Polizei- und Kinogebäude sowie der öffentliche Platz vorm Königin-Christinen-Haus liegen, wird als *Kerngebiet* (MK) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als Kerngebiet, da sich dieser Bereich des Plangebietes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zeven befindet und das Plangebiet mit seinen bestehenden und geplanten Nutzungen den östlichen Abschluss der Zevenener Innenstadt bildet. Des Weiteren wird mit der Festsetzung als *Kerngebiet* dem hohen Versiegelungsgrad der Bestandsnutzungen und dem Flächenbedarf des Drogeriemarktes Rechnung getragen. Zur weiteren Bestimmung des Kerngebietes wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 BauNVO) nicht zulässig sind. Ausnahmsweise zulässige Tankstellen (§ 7 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die baulichen Anlagen bei einer möglichen Umnutzung weiterhin verwendet werden können und für Innenstadt-typische Einrichtungen (Dienstleistungen und Einzelhandel) aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vorrangig angesiedelt werden.

Nördlich und südöstlich des *Kerngebietes* werden *Mischgebiete* (MI) festgesetzt. Mit der Festsetzung soll ein gestaffelter Übergang der städtebaulichen Nutzung und Dichte zwischen dem Kerngebiet und der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung hergestellt werden. Um die Wohnbebauung vor Immissionskonflikten durch städtebaulich ungeeignete Nutzungen im Mischgebiet zu schützen, wurde festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 BauNVO) nicht zulässig sind. Zudem sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Tankstellen sind im bereits im Bestand ausreichend vorhanden, zudem existieren für diese Nutzungen besser geeignete Standorte innerhalb des Stadtgebietes. Nach Auffassung der Stadt sollten Tankstellen vorzugsweise an den Hauptverkehrs- und Ausfallstraßen entstehen, so dass im Kernbereich keine zusätzlichen Verkehre entstehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Geschossigkeit sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird in den Kerngebieten auf die zulässige Obergrenze 1,0 festgesetzt. Im Mischgebiet MI1 wird sie auf die zulässige Obergrenze von 0,6 und im Mischgebiet MI2 mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ im Mischgebiet MI1 ist bis zu 0,8 und im Mischgebiet MI2 bis zu 0,6 durch Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 19 Abs. 4 BauGB möglich.

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Kerngebiet MK1 mit maximal 15,0 m festgesetzt, während im Kerngebiet MK2 6,0 m festgesetzt werden. In den Mischgebieten beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen 11,0 m. Die Geschossigkeit wurde im Kerngebiet MK1 und im Mischgebiet MI2 mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Im Kerngebiet MK2 ist ein Vollgeschoss und im Mischgebiet MI1 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Als Bezugshöhe wird der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (19,16 ü NHN) verwendet. Dieser liegt innerhalb der Bauflächen vorgelagerten Gartenstraße und stellt für den gesamten Geltungsbereich eine sinnvolle Bezugshöhe dar.

Eine Staffelung der Höhen und Geschossigkeit in den Kerngebieten soll sicherstellen, dass das denkmalgeschützte Königin-Christinen-Haus nicht durch zu hohe heranrückende Baukörper in seiner Wirkung und Erlebbarkeit eingeschränkt wird. Gleichzeitig soll der baulichen Ausgestaltung des vorgesehenen Gebäudes für den geplanten Drogeriemarkt, Rechnung getragen werden. Des Weiteren sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dem baulichen Bestand sowie der vorhandenen städtebaulichen Dichte entsprechen werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen zulässig ist, deren Länge maximal 50 m betragen darf.

Im Bereich der Bestandsgebäude wird die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, dass sie konkrete sog. „Baufenster“ bildet, die den baulichen Bestand abdecken und in den festgesetzten Mischgebieten moderate Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Durch diese Festsetzungen soll die optimale Ausnutzung des Baugrundstückes, auch in Hinblick auf mögliche zusätzliche Erweiterungsvorhaben, gewährleistet werden. Für den Bereich des *Kerngebietes* zwischen dem geplanten Gebäudekörper und der Polizei/Kino wird auf die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche aus städtebaulichen Gründen verzichtet, um die Errichtung von Hauptanlagen in dem Bereich des öffentlichen Platzes vor dem Königin-Christinen-Haus zu unterbinden und die dazu bestehenden Sichtachsen zu erhalten.

Sollte der geplante Gebäudekörper für den Drogeriemarkt so dimensioniert und platziert werden, dass er den gem. § 5 Abs. 2 NBauO erforderlichen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze des Königin-Christinen-Haus nicht einhalten kann, wird in solch einem Fall die Eintragung einer Abstandsbaulast auf dem Grundstück des Königin-Christinen-Haus in Aussicht gestellt. Dies wird auch Bestandteil des städtebaulichen Vertrages sein, den die Stadt mit dem zukünftigen Grundstücksinhaber des Drogeriemarktes noch abschließt.

7.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Grundstück des Königin-Christinen-Haus wird als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* festgesetzt.

7.5 Erhalt von Einzelbäumen

Innerhalb des Plangebietes wird ein Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine alte Eiche neben dem Königin-Christinen-Haus, welche das Ortsbild in diesem Bereich deutlich mitprägt und daher auch weiterhin erhalten werden soll.

7.6 Öffentliche Grünfläche

Im Nordosten / Osten des Plangebietes wird eine *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* festgesetzt. Diese beinhaltet im Bestand den Garten des Königin-Christinen-Hauses. Konkrete Festsetzungen zur Ausgestaltung der Grünfläche werden nicht getroffen, da eine Ausgestaltung der Parkanlage auch weiterhin nach Ermessen der Stadt geschieht, die Flächeneigentümer ist.

7.7 Private Grünfläche

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine *private Grünfläche* festgesetzt. Innerhalb dieser befindet sich im Bestand der Hausgarten des Grundstückes Lindestraße 7. Mit der Festsetzung als private Grünfläche soll die Bestandsnutzung nunmehr planungsrechtlich umgesetzt und abgesichert werden. Die private gärtnerische Nutzung und Gestaltung des Hausgartens wie sie aktuell betrieben wird, ist auch weiterhin zulässig.

7.8 Straßenverkehrsfläche

Im südlichen Randbereich des Plangebietes sind Teile der Lindenstraße und Gartenstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, über die die Erschließung des Plangebietes sichergestellt wird.

7.9 Immissionsschutz

Da die aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand / -mauer aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll sind, werden gemäß des Schallgutachtens zur Sicherstellung „gesunder Wohnverhältnisse“ passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese Festsetzungen beziehen sich auf den Bau von Neu- und größeren Umbauten und sollen mit konkreten baulichen Maßnahmen sicherstellen, dass bestimmte Pegelminderungen, abhängig von den im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen, erreicht werden. Durch zusätzliche Festsetzungen wie die Anordnung von Schlafräumen und Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien abseits der Straße sollen die Auswirkungen der Immissionen auf schutzwürdige Räume zusätzlich gemindert werden. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz stammen aus dem Schallgutachten, welches der Begründung als Anhang entnommen werden kann, siehe dazu auch Kap. 8.7.

7.10 Flächenübersicht

Flächenart	Größe	Anteil
Kerngebiet (MK)	5.777 m ²	36,4 %
Mischgebiet (MI),	3.406 m ²	21,5%
Fläche für Gemeinbedarf	881 m ²	5,5 %
Straßenverkehrsfläche	2.698 m ²	17 %
Öffentliche Grünfläche	2.793 m ²	17,7 %
Private Grünfläche	306 m ²	1,9 %
Gesamtfläche	15.861 m²	100 %

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

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

Bezogen auf die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** zeigt das Plangebiet in den im Durchführungsplan Nr. 1, 1. Änderung, festgesetzten *Mischgebieten* sowie dem Grundstück Rhalandstraße 18/18a aufgrund der bestehenden und bereits zulässigen Bebauung (Biototypen: Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ONZ), Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL), Straße (OVS), Parkplatz (OVP) (Wertstufe I)) eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere. Die *nicht überbaubare Grundstücksfläche (Freifläche)* stellt sich derzeit als Parkanlage mit Barockgarten und einigen größeren Bäumen dar. Der Bereich wird dem *Biototyp Intensiv gepflegter Park (PAI)* (Wertstufe II) zugeordnet und weist ebenfalls lediglich eine allgemeine bis geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere auf.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich überwiegend um eine Bestandüberplanung. Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergeben sich infolge der Überplanung bzw. des geplanten Neubaus keine erheblichen Beeinträchtigungen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die bisher als *nicht überbaubare Grundstücksfläche (Freifläche)* gekennzeichneten Bereiche überwiegend als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt werden und somit zukünftig entsprechend zu erhalten und zu entwickeln sind. Darüber hinaus wird eine ältere Stieleiche zum Erhalt festgesetzt. Dies Festsetzungen wirken sich positiv auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere aus.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Ortskern besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für die **biologische Vielfalt**. Erhebliche Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.

Dem Plangebiet kommt aufgrund der vorhandenen historischen Gebäude sowie der Parkfläche eine besondere Bedeutung für das **Ortsbild** zu. Dieser Situation wurde insofern Rechnung getragen, als dass im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ ein städtebaulichen Wettbewerbs zur Neugestaltung des Platzes vor dem Königin-Christinen-Haus durchgeführt wurde. Das aus diesem Wettbewerb entstandene Konzept umfasst die Ausgestaltung des Platzes in Verbindung mit dem Neubau eines Gebäudekörpers, der sich in Lage und Ausgestaltung an dem in der Umgebung vorhandenen historischen Gebäudebestand orientiert und den östlichen Abschluss an die Zevener Innenstadt bildet. Das in der vorliegenden Planung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass das denkmalgeschützte Königin-Christinen-Haus nicht durch zu hohe heranrückende Baukörper in seiner Wirkung und Erlebbarkeit eingeschränkt wird. Zudem entsprechen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dem baulichen Bestand sowie der vorhandenen städtebaulichen Dichte. Aus diesen Gründen können negative Wirkungen auf Ortsbild ausgeschlossen werden. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter **Wasser sowie Klima / Luft** können ebenfalls ausgeschlossen werden, da sich der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht. Derzeit ist in den Baugebieten der 1. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 1 eine Vollversiegelung zulässig, da diesbezüglich die Regelungen der BauNVO von 1962 zu berücksichtigen sind. Die im Durchführungsplan dargestellten *nicht überbaubaren Flächen* werden zwar nunmehr teilweise als *Kern- und Mischgebiet* festgesetzt, gleichzeitig werden aber auch bisherige Baugebiete als *Grünflächen* festgesetzt. Daher erhöht sich der zulässige Versiegelungsgrad dennoch nicht. Aus diesem Grund sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Boden** zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich infolge der vorliegenden Planung somit keine erheblichen Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft.

Aufgrund der Struktur des Plangebietes als verdichtetes Baugebiet im Ortszentrum mit Parkfläche ist das Vorkommen **besonders geschützter Arten** zwar unwahrscheinlich, jedoch nicht völlig auszuschließen. Daher wurde das Vorkommen bestandsgefährdeter europäischer Vogel- und Fledermausarten genauer betrachtet.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten, die häufig an Gebäuden brüten, zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Das Vorkommen gefährdeter Arten, die spezielle nur im Plangebiet vorhandene Strukturen zur Brut- oder zur Nahrungssuche benötigen, ist nicht gegeben. Da die in der 1. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 1 festgesetzte *nicht überbaubare Grundstücksfläche (Freifläche)*, die sich derzeit als Parkfläche bzw. Barockgarten darstellt, nunmehr überwiegend als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt wird, bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch bei einer Umsetzung der Planung erhalten. Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Die Parkfläche sowie der Randbereiche der vorhandenen Gehölze werden sicherlich von Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt. Zudem befindet sich eine ältere Stieleiche im Plangebiet, die als potentieller Quartierbaum einzustufen ist. Da die vorhandenen Parkflächen als *Grünflächen* festgesetzt werden und potentielle Quartierbaum zum Erhalt festgesetzt wird, bleiben die ökologischen Funktionen dieser Strukturen für die Fledermäuse erhalten. Verbotstatbestände sind daher nicht gegeben.

8.2 Wasserwirtschaft

Zu den Belangen der Wasserwirtschaft ist auszuführen, dass die Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser bereits im Bestand erfolgreich über eine Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal im Straßenraum erfolgte. Dies soll auch weiterhin für die Bestandsnutzungen der Fall sein und für neu errichtete Gebäude ebenfalls Anwendung finden. Die Beseitigung von Schmutzwasser soll über Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal erfolgen.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung kann damit sichergestellt werden, womit die Belange der Wasserwirtschaft nicht negativ berührt werden.

8.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen Lindestraße, Gartenstraße und Rhalandstraße. Die Anlieferung und der Zugang zu den Parkplätzen des Drogeriemarktes erfolgt über die unmittelbar vorgelagerte Gartenstraße. Über die Rhalandstraße werden Teile des Mischgebietes MI2 erschlossen. Die Lindenstraße und die darin mündende Gartenstraße sind aufgrund ihrer Funktion als Zufahrtsstraßen in Richtung Zevener Innenstadt besonders belastbar und sollten die zu erwartenden Anlieger-, Liefer- und Mitarbeiterverkehre somit problemlos aufnehmen können. Die Belange des Verkehrs werden somit nicht negativ berührt.

8.4 Wirtschaft

Mit der vorliegenden Planung wird u. a. die Ansiedlung eines Drogeriemarktes, planungsrechtlich vorbereitet. Die Ergänzung der Zevener Innenstadt durch einen Drogeriemarkt kann dazu beitragen, die Attraktivität der Innenstadt auch zukünftig zu erhalten und ggf. auch im Sinne von positiven Effekten des Stadtumbau West zu erhöhen. Die Belange der Wirtschaft werden somit positiv berührt.

8.5 Freizeit / Erholung / Tourismus

Die Belange von Freizeit, Erholung und Tourismus werden durch die vorliegende Planung nicht negativ berührt. Die Nutzung des Königin-Christinen-Haus und seines Gartens wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, der Bereich bleibt weiterhin im gleichen Maße erlebbar und der Öffentlichkeit zugänglich. Der öffentliche Platz wird ebenfalls nicht durch die Planung beeinträchtigt.

8.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude, nämlich das Gebäude der Polizeistation sowie das Königin-Christinen-Haus. Die Gebäude werden im Bebauungsplan entsprechend als denkmalgeschützt gekennzeichnet und planungsrechtlich abgesichert. Des Weiteren wird durch die Festsetzung konkreter Baufenster im Kerngebiet die Sichtachse zum Königin-Christinen-Haus von der Fußgängerzone der Innenstadt sowie von der Gartenstraße aus kommend erhalten. Für die Bereiche der Gartenstraße 1, 3 und 5 wurde 2016 eine Prospektion durchgeführt, die keine archäologischen Funde zu Tage gebracht hat. Die Belange des Denkmalschutzes werden positiv berührt.

8.7 Immissionsschutz

Begleitend zum vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro T&H Ingenieure eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche die Auswirkungen der Schallimis-

sionen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die umliegenden (Wohn-)Bebauung prüft und untersucht, inwiefern sich die Immissionen des Verkehrs auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet auswirken.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* durch die geplanten Nutzungen des Drogeriemarktes und des Cafés an den maßgeblichen Immissionsorten, nämlich die umgebende Wohnbebauung sowie das Königin-Christinen-Haus, eingehalten werden. Zu den Auswirkungen der durch den Verkehr verursachten Immissionen auf das Plangebiet wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 erst bei Abständen zur Straße zwischen 10 und 30 m eingehalten werden können. Die DIN 18005 führt dazu aus, dass sich die Orientierungswerten in vorbelasteten Bereichen oft nicht einhalten lassen. Dies betrifft u. a. bebaute Gebiete oder die Nähe zu Verkehrsadern. Um die Auswirkungen der Schallimmissionen durch den Verkehr im Sinne gesunder Wohnverhältnisse und der Gewährleistung einer ungestörten Nachtruhe im Plangebiet zu verringern, wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die bei Neu- und wesentlichen Umbauten anzuwenden sind. Diese betreffen die Grundrissgestaltung der Gebäude oder alternativ die Verwendung von schallgedämmten Lüftungsanlagen vor. Das vollständige Gutachten ist als Anhang der Begründung beigefügt.

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht negativ berührt.

8.8 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen kann über die bestehenden Leitungen erfolgen. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

9.1 Altlasten

Altlastenfunde sind aus dem Plangebiet nicht bekannt. Sollten dennoch 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.

9.2 Bodendenkmalpflege

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.

9.3 Denkmalschutz

Im Gebiet des Bebauungsplans sind Baudenkmale vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen. Baudenkmale dürfen gem. § 8 NDSchG durch Maßnahmen in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde ist erforderlich.

10. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

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

Bremen, den 20.11.2016 / 10.02.2017 / 06.03.2017

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

Gez. D. Renneke

Zeven, den 22.05.2017

L. S.

i. V. Körner

Stadtdirektor

Verfahrenshinweise:

1. Die Begründung hat gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.12.2016 bis einschließlich 13.01.2017 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.
2. Die Begründung hat gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.02.2017 bis einschließlich 03.03.2017 zusammen mit der Planzeichnung erneut öffentlich ausgelegt.

Zeven, den 22.05.2017

L. S.

i. V. Körner

Stadtdirektor

Anhang Schalltechnischer Bericht (T&H Ingenieure, Bremen, Stand: 25.10.2016)