



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 86 „Am Vitus-Platz“

Stadt Zeven

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	7
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
7.4	Fläche für Stellplätze	9
7.5	Grünordnung.....	9
7.6	Flächenübersicht.....	10
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	10
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	10
8.2	Wasserwirtschaft.....	13
8.3	Verkehr	13
8.4	Wirtschaft	14
8.5	Freizeit / Erholung / Tourismus	14
8.6	Immissionsschutz.....	14
8.7	Ver- und Entsorgung.....	14
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN	15
9.1	Altlasten	15
9.2	Denkmalschutz	15

Anhang I: Schalltechnischer Bericht (ZECH Ingenieurgesellschaft, Lingen, Stand: 10.03.2015)

Anhang II: Baugrunduntersuchung (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Tostedt, Stand: 23.03.2015)

1. PLANAUFSTELLUNG

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 23.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Am Vitus-Platz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 86 „Am Vitus-Platz“ wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Diese seit dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit wird genutzt, da das Plangebiet die maximale Größe der Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB), sich mit dem Vorhaben keine zusätzlichen erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ergeben und somit von einer Umweltprüfung abzusehen ist. Des Weiteren liegen keine Vorhaben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vor, bei welchen eine Anwendung des § 13a BauGB ebenfalls ausgeschlossen wäre.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Mittelstädt und Schröder erarbeiteten Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 0,85 ha große Plangebiet liegt sehr zentral am Südrand des Stadtzentrums. Westlich grenzt es an den Vitus-Platz an, welcher weiter nördlich die Fußgängerzone der Stadt Zeven bildet. Östlich grenzt die Bebauung der Anwohnerstraße „Rhalandsbach“ und südlich ein Verbrauchermarkt an. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung, die räumliche Lage des Geltungsbereiches der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

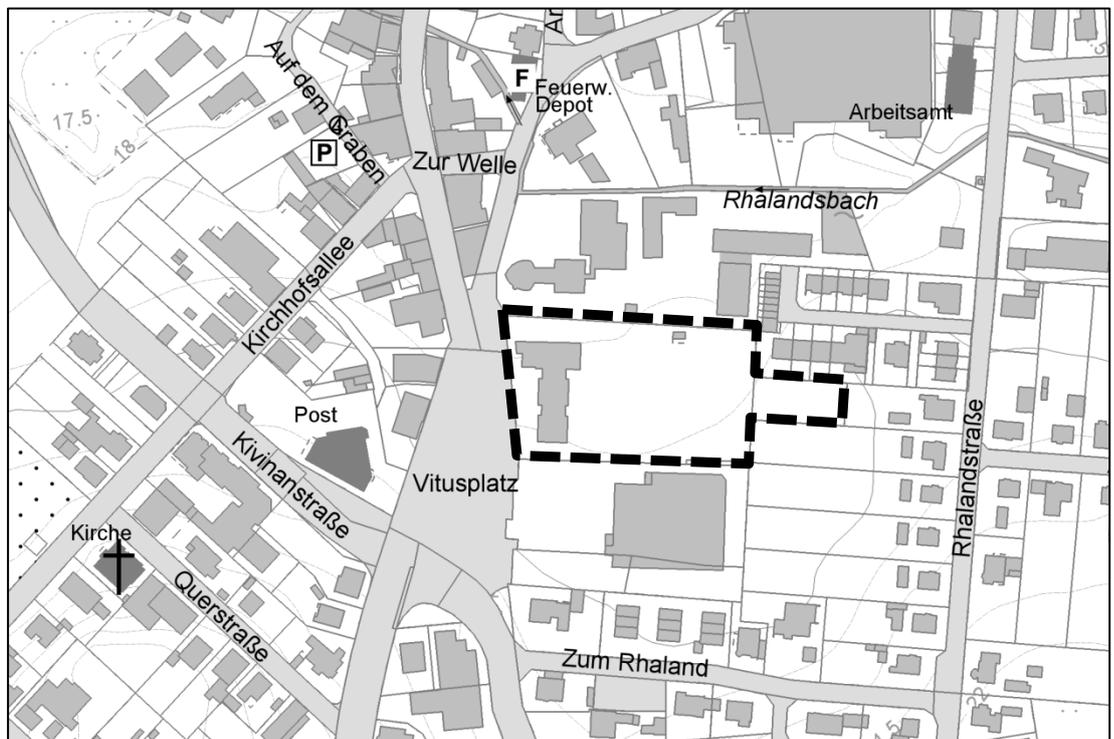


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

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 Raumansprüche 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 *„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.“*

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. [...]“

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*.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die mittlerweile erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen der Volksbank Zeven eG an ihrem Standort in Zeven planungsrechtlich vorbereitet werden. Durch die Erweiterung in Form eines zusätzlichen Bürogebäudes im rückwärtigen Bereich des Bestandsgebäudes wird der Vorgabe einer vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen, da in diesem Fall die Nachverdichtung eines bereits bebauten Grundstückes erfolgt ist. Ein Standortwechsel für die Volksbank Zeven wäre keine sinnvolle Alternative, da geeignete Flächen in zentraler (und somit gut erreichbarer) Lage im Zentrum der Stadt Zeven nicht zur Verfügung stehen.

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

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als *gemischte Baufläche* (M) dargestellt, lediglich das östliche Flurstück ist als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die Umgebung wird entsprechend der vorhandenen Nutzungsstrukturen wie folgt dargestellt: Nördlich angrenzend ist eine *Fläche für Versorgungsanlagen* mit der Zweckbestimmung „*Elektrizität*“ dargestellt, in welcher sich das Betriebsgrundstück der Stadtwerke Zeven

befindet. Westlich befinden sich eine überörtliche Hauptverkehrsstraße und daran angrenzend weitere *gemischte Bauflächen*. Eine weitreichende *Wohnbaufläche* (W) ist östlich des Geltungsbereiches dargestellt. Südlich des Plangebietes, im Bereich des dort vorhandenen Verbrauchermarktes, ist eine *Sonderbaufläche* (S) dargestellt.

Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit für den Großteil des Plangebietes gegeben, es liegt lediglich eine kleinflächige Abweichung im Bereich des östlichen Flurstückes vor, welches als *Wohnbaufläche* dargestellt ist. Hierbei handelt es sich jedoch um eine geringfügige Abweichung, welche die *Fläche für Stellplätze* betrifft, in der die Errichtung von Hauptanlagen nicht möglich ist (siehe Kapitel 7.3f.). Die Nutzung dieses Bereiches als Stellplatzfläche wäre somit auch trotz Festsetzung als Mischgebiet innerhalb einer Wohnbaufläche verträglich.

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

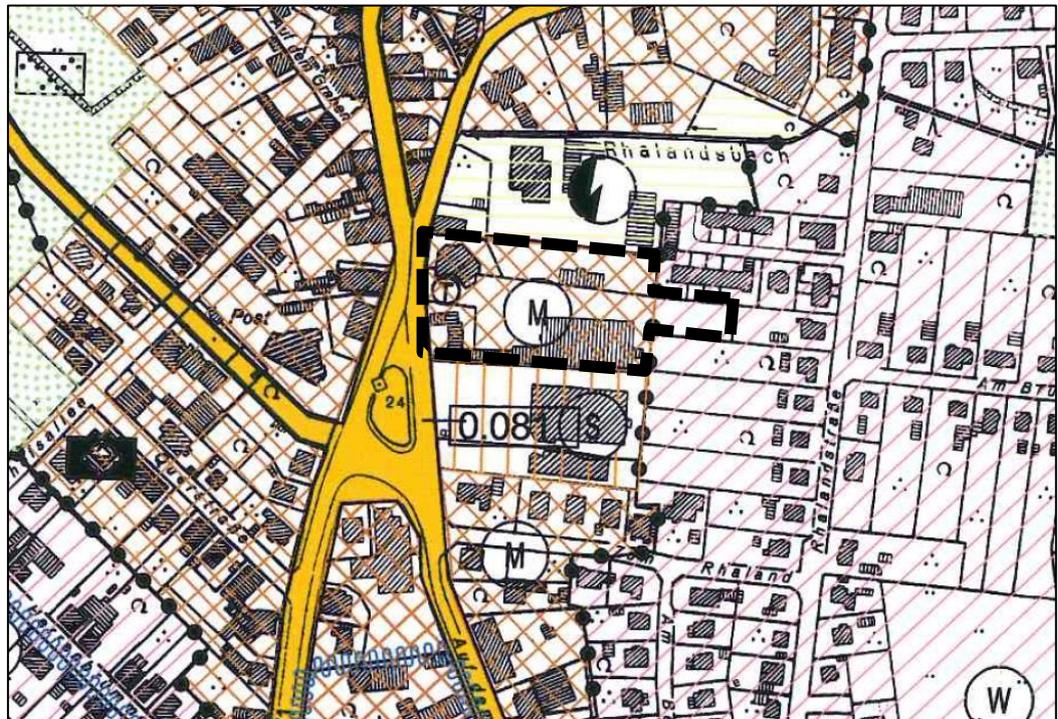


Abb. 2: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan (Das Plangebiet ist gestrichelt umrandet)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt, südlich grenzt jedoch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Verbrauchermarkt am Vitus-Platz“ an, der am 22.12.2007 in Kraft getreten ist. Dieser setzt ein *Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“* fest, in welchem das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt wird:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,99

Bauweise = abweichende Bauweise, Gebäudelägen > 50 m sind zulässig

Maximale Höhe baulicher Anlagen = 10 m

Des Weiteren grenzt westlich der Bebauungsplan Nr. 71 "Stadtmitte II" an, der am 11.10.2003 in Kraft trat und die dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes westlich vorgelagerten Flächen als *Straßenverkehrsfläche* festsetzt. Des Weiteren sind der Bereich des Vitus-Platzes und Teile der Zevener Innenstadt als Fußgängerzone festgesetzt. Die an bebauten Bereiche sind *Kern-* bzw. *Mischgebiete* festgesetzt, in denen das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt wird:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 – 1,0

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8 – 2,0

Bauweise = Offene bzw. abweichende Bauweise

Maximale Geschossigkeit = II bzw. III Vollgeschosse

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation wird im Plangebiet vornehmlich durch das bestehende Gebäude der Zevener Volksbank eG geprägt, welches neben der Kundenfiliale auch als Büro- und Geschäftsgebäude dient. Es handelt sich um einen ca. 10,5 m hohen, mehrgeschossigen Baukörper, der aus 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss gebildet wird. Im rückwärtigen Bereich außerhalb des Gebäudes befindet sich aktuell ein großflächiger, mit Obstbäumen begrünter Stellplatzbereich sowie eine Grünfläche in Form einer kleinen Parkanlage. Nördlich des Plangebietes grenzt das Grundstück der Stadtwerke Zeven an, südlich befindet sich ein großflächiger Verbrauchermarkt in Form einer Rewe-Filiale mit umfangreichen Stellplatzflächen. Westlich befindet sich der Vitus-Platz, ein öffentlicher Platz, auf welchem unter anderem auch der Vitus-Brunnen platziert wurde. Östlich des Plangebietes grenzen die Hausgärten der Wohnbebauung in der „Rhalandstraße“ an. Mit Ausnahme der östlich gelegenen Wohnbebauung ist das Plangebiet und die nähere Umgebung somit durch eine innerstädtisch typische, dichte und teilweise auch mehrgeschossige Bebauung geprägt, was auch die ortszentrale Lage des Plangebietes hervorhebt.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass ist die geplante Erweiterung der Zevener Volksbank eG. Diese möchte ihren Standort in Zeven durch den Neubau eines zusätzlichen Bürogebäudes räumlich sowie funktional erweitern. Das bereits bestehende Geschäftsgebäude direkt am Vitus-Platz ist in seinen räumlichen Kapazitäten bereits ausgeschöpft. Vorgesehen ist der Bau eines sog. „Backoffice-Gebäudes“, das 38 Mitarbeitern Platz bieten soll. Mit der Errichtung dieses Gebäudes soll das Kerngeschäft der Zevener Volksbank eG an einem zentralen Standort gebündelt werden, dies insbesondere, um Synergieeffekte zwischen den einzelnen Abteilungen besser nutzen zu können. Ergänzend zu dem Neubau müssen zusätzliche Stellplätze eingerichtet werden, die als reiner Mitarbeiterparkplatz genutzt werden, da in dem Neubau keine Kundenabwicklung vorgesehen ist. Im Zuge der Konzeptionierung des geplanten Vorhabens wurde absehbar, dass die im bisherigen Eigentum der Volksbank stehenden Flächen nicht ausreichen werden, um einerseits den Platzbedarf an Büroräumen und andererseits den daraus resultierenden Bedarf an Mitarbeiterstellplätzen zu decken. Da aufgrund des hoch anstehend Grundwasserstandes eine Tiefgaragenlösung ebenso wenig in Frage kam wie eine Aufstockung des Gebäudes, um ein Parkdeck¹ innerhalb des neuen

¹ Abgesehen von einem daraus resultierenden deutlich höheren Gebäudekörper, welcher sich städtebaulich nicht integrieren ließe, wäre auch die erforderliche Rampe auf dem Grundstück nicht realisierbar.

Gebäude anzulegen, mussten weitere benachbarte Flächen erworben werden. Im Ergebnis konnte allerdings nur das Flurstück 30/114 erworben werden, die Eigentümer der südlich angrenzenden Grundstücke waren nicht zu einem Verkauf bereit. Damit war es nicht möglich, die favorisierte Lösung der zentralen Anordnung der Stellplatzfläche, zwischen Altbau und Neubau, umzusetzen, da die zusätzlich erworbene Fläche nicht ausreicht, um das Neubauvorhaben - zum Schutz der Wohnbebauung an der „Rhalandstraße“ - möglichst weit nach Osten zu schieben. Als Folge besteht keine andere Möglichkeit, als die erforderlichen Mitarbeiterstellplätze auf dem Flurstück 30/114 anzuordnen. Dies wurde den angrenzenden Grundstückseigentümern durch die Zevener Volksbank eG in einem Gesprächstermin vor Einleitung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens vorgestellt und zugesagt, dass einvernehmlich größtmögliche Maßnahmen zum Schutz der Nachbarn (z. B. Sicht- und Blendschutz) getroffen werden.

Um einen moderaten gestaffelten städtebaulichen Übergang zwischen der nördlich und westlich angrenzenden, baulich hoch verdichteten Zevener Innenstadt sowie der östlich angrenzenden, aufgelockerten Wohnbebauung herzustellen, wird das Plangebiet im westlichen Teil als *Kerngebiet* (MK) und im östlichen Teil als *Mischgebiet* (MI) festgesetzt. Durch die ausdrückliche Festsetzung der vorstehend thematisierten Stellplatzfläche und ihrer randlichen Eingrünung soll die angrenzende Wohnbebauung vor direkt angrenzenden hochbaulichen Anlagen (diese waren von den Nachbarn nicht gewünscht) geschützt und mit einem Sicht- und Immissionsschutz versehen werden.

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 Bürogebäudes im rückwärtigen Bereich das Grundstück der Zevener Volksbank eG nachverdichtet wird. Sinnvolle Alternativflächen bieten sich für die vorliegende Planung nicht an, da der Standort der Zevener Volksbank eG im Zentrum des Stadtgebietes städtebaulich- und raumordnerisch sinnvoll gelegen ist und die Konzentration der Geschäftsbereiche auf einen Standort zur Beibehaltung der Wettbewerbsfähigkeit zwingend erforderlich ist. Eine Aufspaltung auf zwei Standorte, auch innerhalb des Kernstadtgebietes, kann daher nicht zum Tragen kommen.

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) bzw. *Mischgebiet* (MI) festgesetzt.

Der Bereich des Plangebietes, in welchem das Bestandsgebäude sowie die bereits vorhandenen Stellplätze 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 der Standort der Zevener Volksbank eG ein fester Bestandteil der Zevener Innenstadt ist. Zur weiteren Bestimmung des Kerngebietes wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 7 Abs. 2 BauNVO) nicht zulässig sind. Ausnahmsweise zulässige Tankstellen und Wohnungen (§ 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 kleinere Innenstädtische typische Einrichtungen (Dienstleistungen und Einzelhandel) aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vorrangig auf dieser Fläche angesiedelt werden.

Der Bereich in welchem das neue Bürogebäude sowie die zusätzlichen Stellplätze errichtet werden sollen, wird als *Mischgebiet* (MI) festgesetzt. Mit der Festsetzung soll ein gestaffelter

Übergang der städtebaulichen Nutzung und Dichte zwischen dem Kerngebiet und der östlich 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.

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 im Plangebiet auf die jeweils zulässigen Obergrenzen von 1,0 im Kerngebiet und 0,6 im Mischgebiet gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ im Mischgebiet ist bis zu 0,8 durch Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 19 Abs. 4 BauGB möglich.

Die Höhe baulicher Anlagen unterscheidet sich je nach Art der baulichen Nutzung. Im Kerngebiet wird die maximale Höhe baulicher Anlagen entsprechend der Bestandssituation mit 10,5 m festgesetzt. Die zulässige Höhe im Mischgebiet beträgt dagegen 16,3 m, um die erforderlichen technischen Anlagen (z. B. Fahrstuhlschacht) unterbringen zu können. Die Geschossigkeit wurde im gesamten Plangebiet mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen dem baulichen Bestand sowie der vorhandenen städtebaulichen Dichte und zum anderen der baulichen Ausgestaltung des vorgesehenen Gebäudes auf dem Grundstück der Zevener Volksbank eG, auch in Hinblick auf zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten, Rechnung getragen werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Anstelle von einzelnen Baufenstern wird eine große zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche, eine sog. „Bauzone“, festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll die optimale Ausnutzung des Baugrundstückes, auch in Hinblick auf mögliche zusätzliche Erweiterungsvorhaben, gewährleistet werden. Für den östlichen Bereich des *Mischgebietes* wird auf die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet, um die Errichtung von Hauptanlagen in einem Bereich, der direkt an die privaten Hausgärten der Wohnbebauung an der „Rhalandstraße“ angrenzt, zu unterbinden.

7.4 Fläche für Stellplätze

Im östlichen Bereich des *Mischgebietes* ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine *Fläche für Stellplätze* festgesetzt. Diese grenzt unmittelbar an die Hausgärten einiger Wohnhäuser der „Rhalandstraße“ an. Mit der Festsetzung von Stellplätzen in diesem Bereich soll sichergestellt werden, dass neben den, in dem Bereich nicht zulässigen Hauptanlagen (siehe Kap. 7.3), auch keine Nebenanlagen in unmittelbarer Nähe zu den Hausgärten entstehen. Um die Stellplatzfläche von der Wohnbebauung abzugrenzen, ist eine randliche Eingrünung der Fläche vorgesehen, siehe dazu auch Kapitel 7.5.

7.5 Grünordnung

Da es sich bei dem Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes um das private Grundstück der Zevener Volksbank eG handelt, wurde von der Festsetzung bestimmter Anpflanzflächen oder von Einzelbäumen bewusst abgesehen, ohne dabei jedoch auf eine Ein- und Durchgrünung zu verzichten. Aus diesem Grund wurden Anpflanzgebote formuliert, die zum Einen eine Begrünung der im Bestand bereits vorhandenen Stellplätze und zum

Anderen eine randliche Eingrünung in bestimmten Randbereichen des Plangebietes festsetzen.

Zur Begrünung der Stellplätze ist festgesetzt, dass je 2,5 Stellplätze ein Obstbaum anzupflanzen ist. Die Festsetzung orientiert sich an der tatsächlichen Anpflanzung auf den bereits vorhandenen Stellplätzen und soll die vorhandene Begrünung nunmehr planungsrechtlich sichern. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist jedoch die *Fläche für Stellplätze* im Osten des Plangebietes, auf welcher aufgrund der benötigten Stellplatzkapazität und der vorhandenen (eher geringen) Flächengröße eine Durchgrünung durch die Anpflanzung von Obstbäumen nicht umsetzbar ist.

Anstelle einer Begrünungsregelung pro Stellplatz-Anzahl wird festgesetzt, dass in den Randbereichen der *Fläche für Stellplätze* sowie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine durchgehende Eingrünung herzustellen ist. Während durch die Festsetzung die bestehende Eingrünung an der südlichen Geltungsbereichsgrenze planungsrechtlich gesichert werden soll, hat die randliche Eingrünung (auch in Kombination mit einem Zaun oder einer Wand) der *Fläche für Stellplätze* die Funktion, als Sicht- und Immissionsschutz für die angrenzende Wohnbebauung und deren Hausgärten zu fungieren.

7.6 Flächenübersicht

Flächenart	Größe	Anteil
Kerngebiet (MK)	5.318 m ²	62 %
Mischgebiet (MI), <i>davon</i>	3.246 m ²	38 %
<i>Fläche für Stellplätze</i>	909 m ²	10,6 %
Gesamtfläche	8.564 m²	100 %

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Die Anwendung des § 13a BauGB ist im vorliegenden Planverfahren zulässig, da der Bebauungsplan Nr. 86 keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Der § 13a BauGB regelt, dass – im Falle seiner Anwendung – bei einer versiegelten Fläche von maximal 20.000 m² verursachte Eingriffe (gemäß § 2 Nr. 4 BauGB) als „*vor der planungsrechtlichen Entscheidung erfolgt oder zulässig*“ angesehen werden (§ 34 BauGB-Regelung). Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 mit einer Fläche von ca. 0,85 ha bereits die vorgenannte Bemessungsgrenze unterschreitet, ist der § 13a BauGB im vorliegenden Fall anwendbar, d.h. von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4a BauGB wird abgesehen. Auch wenn eine Umweltprüfung in diesem Fall nicht erforderlich ist, so sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch in der Planung zu berücksichtigen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).²

In Bezug auf das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** ist zwischen den einzelnen Biotoptypen zu differenzieren:

Der westliche Teil des Plangebietes, welcher dem im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten *Kerngebiet* (MK) entspricht, wird vornehmlich durch das bestehende Gebäude der Zevener Volksbank eG und einen großflächigen Stellplatzbereich geprägt. Dieser besteht aus versiegelten Flächen (Stellplätzen, Fahrwegen), die mit schmalen bepflanzten Grünstreifen durchsetzt sind. Weiterhin befinden sich schmale Grünstreifen als randliche Eingrünung im Bereich der nördlichen Zufahrt und an der südlichen Grenze des Plangebietes. Ein nennenswerter Gehölzbestand mit Stammdurchmessern von über 0,3 m hat sich bislang auf den Grünstreifen nicht entwickeln können. Aufgrund der überwiegend bestehenden Versiegelung bzw. Überbauung und der Innenstadtrandlage ist der westliche Teil des Plangebietes dem *Biotoptyp Neuzeitliche Innenstadt* (OIN) zuzuordnen.

Der östliche Teil des Plangebietes entspricht dem im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten *Mischgebiet* (MI). Er besteht im östlichen Bereich aus einer Grünanlage mit Rasenfläche, Einzelbäumen mit Stammdurchmessern von unter 0,3 m und einer randlichen Eingrünung. Bei dem westlichen Bereich des MI (Flurstück 30/144) handelt es sich überwiegend um eine Rasenfläche, die als Privatgarten genutzt wird. Weiterhin befinden sich im Flurstück 30/144 in der südöstlichen Ecke eine Weide (*Salix spec.*) und im südwestlichen Randbereich eine Stieleiche (*Quercus robur*). Beide Einzelbäume haben einen Stammdurchmesser von 0,4 m. Der östliche Teil des Plangebietes wird, entsprechend der beschriebenen Ausprägung und Nutzung, den Biotoptypen *Sonstige Grünanlage ohne Altbäume* (PZA) und *Neuzeitlicher Ziergarten* (PHZ) zugeordnet.

Die Biotoptypen *Neuzeitliche Innenstadt*, *Sonstige Grünanlage ohne Altbäume* und *Neuzeitliche Ziergärten* verfügen über eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Lediglich die beiden erwähnten Einzelbäume (Weide und Stieleiche), die im Randbereich des *Neuzeitlichen Ziergartens* stehen, haben eine Bedeutung für den Naturhaushalt. Entsprechend dem Bewertungsmodell wird den anderen Einzelbäumen mit Stammdurchmessern von unter 0,3 m keine Wertigkeit zugeordnet.

Vorkommen von besonders und / oder streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur, der angrenzenden vorwiegend neuzeitlichen Bebauung und der hohen Nutzungsintensität des Stellplatzbereiches durch Angestellte und Kunden der Volksbank nicht zu erwarten.

Das Vorkommen gefährdeter Brutvogelarten, die spezielle nur im Plangebiet vorhandene Strukturen zur Brut- oder zur Nahrungssuche benötigen, ist nicht gegeben.

Die beiden erwähnten Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von 0,4 m haben als potenzielle Lebensstätte für Fledermäuse (Höhlen) aufgrund der Ausprägung (Vitalität und Stammstärke) und des Standortes keine Bedeutung. Ein Verbotstatbestand nach Artenschutzrecht ist somit nicht gegeben.

² Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer – Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen 1-5; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK 50) ist im Plangebiet der Bodentyp Pseudogley-Podsol anzutreffen. Geologisch entstand dieser Bodentyp im jüngeren Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit aus einer Gletscherablagerung in Form einer jüngeren Grundmoräne aus Geschiebelehm bzw. -mergel (Hauptbodenart Schluff). Es handelt sich dabei um einen häufig anzutreffenden Bodentyp, so dass dem Schutzgut **Boden** bei noch unversiegelten Bereichen eine allgemeine Bedeutung beizumessen wäre. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass es aufgrund der langjährigen Beeinflussung durch menschliche Siedlungstätigkeit zu einem Wandel in Hortisol gekommen ist. Wie im Zuge einer durchgeführten Baugrunduntersuchung nachgewiesen wurde, befinden sich im Plangebiet zudem anthropogene Bodenauffüllungen (Bauschutt). Hortisole besitzen in der Regel keine natürlichen Bodengefüge mehr, im vorliegenden Fall ist sogar eine Bodenverunreinigung nachgewiesen, so dass ihnen hier eine geringe Bedeutung zuzusprechen ist. Aufgrund der Festsetzung der Grünanlage und der Gartenfläche als *M1* kommt dem Schutzgut Boden in 80 % Fläche des Mischgebietes zukünftig eine geringe Bedeutung zu.

Insgesamt liegt durch die vorliegende Erweiterungsplanung in einer Größenordnung von 583 m² eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vor, die im Verhältnis 1 : 0,5 (=292 m²) zu kompensieren ist.

Dem Schutzgut **Wasser** ist im *Kerngebiet* (MK) aufgrund der das Gebiet überprägenden Bebauung und Versiegelung nur eine geringe Bedeutung beizumessen. In dem bisher größtenteils unversiegelten *Mischgebiet* (MI) kann dem Schutzgut **Wasser**, aufgrund der bestehenden anthropogenen Bodenauffüllungen, die eine Versickerung von Oberflächenwasser stark einschränken, eine allgemeine bis geringe Bedeutung zugesprochen werden.

Auf den Park- und sonstigen Nebenflächen des *Mischgebietes* wird anfallendes Oberflächenwasser dem örtlichen Wasserkreislauf zukünftig über eine Muldenversickerung zugeführt. Dafür ist im Vorfeld ein Austausch der anthropogenen Bodenauffüllung erforderlich. Somit bleibt das Oberflächenwasser dem örtlichen Wasserkreislauf erhalten. Zukünftig ist dem Schutzgut Wasser im *M1* daher eine allgemeine Bedeutung beizumessen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher in beiden Gebieten nicht gegeben.

Dem Schutzgut **Klima / Luft** ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungskerns und der das Gebiet überprägenden Bebauung und Versiegelung nur eine geringe Bedeutung beizumessen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind daher nicht zu erkennen.

Der gesamte Bereich des Plangebietes liegt am Südrand des Stadtzentrums Zevens. Der westliche Bereich des Plangebietes, in welchem das Bestandsgebäude sowie die bereits vorhandenen Stellplätze liegen, wird als *Kerngebiet* (MK) festgesetzt. Der sich an die angrenzenden Wohnbebauung befindliche östliche Bereich der geplanten Erweiterung wird als *Mischgebiet* (MI) festgesetzt. Durch den hierdurch bewirkten gestaffelten Übergang zwischen dem innerstädtisch geprägten Kerngebiet und der angrenzenden Wohnbebauung, fügt sich die Fläche bezogen auf das Schutzgut **Landschafts-** bzw. **Ortsbild** in die bestehenden Siedlungsstrukturen ein. Weiterhin tragen festgesetzte Begrenzungen der Höhe baulicher Anlagen dazu bei, dass sich die Planung in das Ortsbild eingliedert. Durch die Formulierung von Anpflanzgeboten, die zum Einen eine Begrünung der im Bestand bereits vorhandenen Stellplätze und zum Anderen eine randliche Eingrünung in bestimmten Randbereichen des Plangebietes festsetzen, wird für eine dem Ortsbild angemessene Durch- und Eingrünung Sorge getragen.

In den Randbereichen des Flurstücks 30/144 sowie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Herstellung einer durchgehenden Eingrünung festgesetzt. Die sich dort teilweise befindliche Eingrünung, inklusive der bestehenden beiden Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von 0,4 m, werden durch diese Festsetzung erhalten. Die

Eingrünungsmaßnahmen tragen ebenso wie der Erhalt der im Plangebiet befindlichen beiden Einzelbäume dazu bei, dass eine Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt. Insgesamt kann dem Plangebiet somit auch nach Umsetzung der Planung eine allgemeine Bedeutung beigemessen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht.

Der Gesetzgeber hat mit der seit 2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist ein Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

8.2 Wasserwirtschaft

Begleitend zur vorliegenden Planung wurde eine Baugrunduntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Michael Beuße mbH vorgenommen (siehe Anhang II). Ein Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Böden im Plangebiet generell versickerungsfähig sind, eine Versickerung von Oberflächenwasser jedoch im Bereich der in der Vergangenheit vorgenommenen anthropogenen Bodenauffüllungen nicht möglich ist. Sofern diese Auffüllungen gegen ein versickerungsfähiges Bodenmaterial ausgetauscht werden, steht theoretisch ein ausreichender Sickerraum im Plangebiet zur Verfügung. Aufgrund der festgestellten hohen Grundwasserstände kann dieser Sickerraum jedoch nicht im Rahmen einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung vollständig genutzt werden.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde daher das mit der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes beauftragte Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik (IWU) aus Zeven um eine Aussage gebeten, wie die Oberflächenentwässerung nach derzeitigen Stand im Plangebiet vorgesehen ist. Das Ingenieurbüro IWU hat sich dazu am 15.04.2015 folgendermaßen geäußert:

„Aufgrund der hohen Grundwasserstände erfolgt die Entsorgung / Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers des Gebäudes über eine unterirdische Regenrückhaltung (Stauraumkanäle), die das Wasser dann gedrosselt an das vorh. RW-Netz der Stadt Zeven in der Straße "Vitusplatz / Auf der Worth" abgeben. Das vorh. RW-Netz auf dem VOBA-Grundstück wird dabei eingebunden und angepasst.“

Die Park- und sonstigen Nebenflächen am neuen Gebäude werden über eine Muldenversickerung entsorgt. Die flachen Mulden halten den entsprechenden Abstand zum Grundwasser. Die Muldenversickerung erhält zusätzlich Notüberläufe an den o. g. Stauraumkanal.“

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 „Auf dem Quabben“ (L 131) und „Bahnhofstraße“ (L 124) welche sich zum vorgelagerten Vitus-Platz vereinen. Als Zufahrt ins Plangebiet wird die bestehende Ein- und Ausfahrt verwendet, die gemeinsam von der Zevener Volksbank eG und den Stadtwerken Zeven genutzt wird. Die Straßen sind aufgrund ihrer Funktion als Zufahrtsstraßen in Richtung Zevener Innenstadt besonders belastbar und sollte zusätzliche Mitarbeiterverkehre der Zevener Volksbank problemlos aufnehmen können. Durch die Lage innerhalb einer Tempo-30-Zone wird zudem die An- und Abfahrt des Parkplatzes erleichtert.

Die Belange des Verkehrs werden somit nicht negativ berührt.

8.4 **Wirtschaft**

Mit der vorliegenden Planung sollen die Erweiterungsabsichten der Zevener Volksbank eG, einem bedeutenden regionalen Finanzdienstleister, planungsrechtlich vorbereitet werden. Durch den Bau eines zusätzlichen Bürogebäudes kann der Bedarf an räumlichen Kapazitäten gedeckt und ein in der Stadt ansässiger Dienstleister noch stärker mit dem Standort verankert werden. Die Belange der Wirtschaft werden positiv berührt.

8.5 **Freizeit / Erholung / Tourismus**

Unter dem Aspekt Freizeit, Erholung und Tourismus kommt dem Plangebiet nur eine geringe Bedeutung zu. Bis auf die östlich gelegene Wohnbebauung, welche durch die herzustellende Einfriedung zukünftig besser geschützt sein wird, befinden sich in der näheren Umgebung keine „Freizeitflächen“ oder ähnliches, die eine Beeinträchtigung erfahren würden. Somit sind diesbezüglich keine Negativauswirkungen zu erwarten.

8.6 **Immissionsschutz**

Begleitend zum vorliegenden Bebauungsplan wurde von der ZECH Ingenieurgesellschaft eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche die Schallimmissionen der umliegenden (Wohn-)Bebauung im Bereich des bestehenden und der geplanten Stellplätze (ausgehend von 38 Stellplätzen) im Osten des Plangebietes überprüft hat (siehe Anhang I). Die Untersuchung hat ergeben, dass die Schallimmissionen die aus dem Parkplatz samt geplanter Erweiterung resultieren, die Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* um mindestens 13 dB unterschreiten. Die östlich gelegene Wohnbebauung befindet sich somit nicht im Einwirkungsbereich der geplanten Stellplätze, daher sind keine unzulässigen Schallimmissionen durch zusätzliche Stellplätze zu erwarten.

Obwohl es sich bei den geplanten Stellplätzen um einen Mitarbeiterparkplatz handeln soll, wurde im Rahmen der Untersuchung eine Nutzung der gesamten Parkplatzanlage nicht nur durch die Kunden und Angestellten der Zevener Volksbank eG, sondern aufgrund der zentrumsnahen Lage auch durch Innenstadtbesucher angenommen. Da in der Nachtzeit (zwischen 22.00 – 06.00 Uhr) kein Betrieb auf dem Parkplatz zu erwarten ist, was insbesondere auf den geplanten Mitarbeiterparkplatz zutrifft, sind die tagsüber entstehenden Schallimmissionen für die Beurteilung von wesentlicher Bedeutung.

Die Annahmen, die der Untersuchung zugrunde gelegt wurden, basieren auf einem konservativen Betrachtungsansatz. Dementsprechend wurde für die Zahl der PKW-Frequentierungen der mögliche Maximalansatz angenommen. Der Gutachter kommt zu der Aussage, dass die angrenzende Wohnbebauung selbst bei einer (theoretischen) Verdopplung der PKW-Frequentierungen nicht im Einwirkungsbereich der Stellplätze liegen wird.

Möglichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch Abgase oder Blenden der Kfz auf dem Stellplatz wird mit der festgesetzten Einfriedung der *Fläche für Stellplätze* (siehe Kapitel 7.5) begegnet. Bei der Umsetzung der Einfriedung sollen die Anregungen der Nachbarn berücksichtigt werden, ein erstes Abstimmungsgespräch dazu hat bereits im Vorfeld der vorliegenden Planung stattgefunden.

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht negativ berührt.

8.7 **Ver- und Entsorgung**

Ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen kann über die bestehenden Leitungen erfolgen, die für das Bestandsgebäude der Zevener Volksbank eG bereits auf dem Grundstück vorhanden sind. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN

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 Denkmalschutz

Es besteht aufgrund älterer Fundmeldungen in der Umgebung des Plangebietes die Annahme, dass archäologische Funde (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes) auftreten können. Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

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

Bremen, den 17.07.2015

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

Gez. B. Lichtblau

Zeven, den 17.07.2015

L. S.

Gez. Husemann
Stadtdirektor

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.05.2015 bis einschließlich 18.06.2015 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Zeven, den 17.07.2015

L. S.

Gez. Husemann
Stadtdirektor

Anhang I Schalltechnischer Bericht (ZECH Ingenieurgesellschaft, Lingen, Stand: 10.03.2015)

Anhang II: Baugrunduntersuchung (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Tostedt, Stand:
23.03.2015)