



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 62
„Industriegebiet Hochkamp, Teil II“,
7. Änderung

Stadt Zeven

- Entwurf - (Stand: 30.05.2018)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	ÄNDERUNGSBEREICH.....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben.....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	12
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	12
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	13
7.1	Flächenübersicht.....	13
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	14
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	14
8.2	Wasserwirtschaft.....	15
8.3	Verkehr	15
8.4	Wirtschaft.....	16
8.5	Ver- und Entsorgung.....	16
9.	RECHTSFOLGEN	16
Anhang I:	Unterlagen zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht (Instara GmbH, Bremen, Stand: 22.05.2018)	
Anhang II:	Gutachterliche Kurzstellungnahme (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Hamburg, Stand: 23.04.2018)	

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 12.12.2017 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Industriegebiet Hochkamp, Teil II" beschlossen.

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.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 5.876 m² (7.345 m² Fläche des Sondergebietes x GRZ 0,8) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planung stehen, wurden nicht aufgestellt.

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 soll ein Vorhaben ermöglicht werden, welches gemäß § 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit der Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Dementsprechend ist eine Vorprüfung mit dem Ergebnis erfolgt, dass kein Erfordernis besteht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, siehe Anhang I der Begründung.

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 räumlichen Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem

Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Erweiterung eines bestehenden Sondergebietes „Elektrofachmarkt“ vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

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 Katasteramt Bremervörde zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der ca. 0,8 ha große Geltungsbereich befindet sich im Südosten des Hauptortes der Stadt Zeven in der Straße Am Hochkamp, südlich der Scheeßeler Straße (L 131). Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

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 2017** (LROP) sowie dem **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind.

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

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 siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

2.1.05 „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“

2.1.06 „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 03 „[...] In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,

- der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
- von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
- der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

Zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel. [...]

- 2.3 04** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“
- 2.3 05** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein [...].“
- 2.3 05** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig.
- a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
 - b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“
- 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).“

Die vorliegende Planung steht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nicht entgegen, siehe dazu auch die unten stehenden Ausführungen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2005** 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. [...]“*
- 2.3.03** *„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang der Fläche bestimmt sich aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.“*
- 2.3.04** *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“*
- 2.3.05** *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“*
- 2.3.05** *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,*
- a) *wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder*
 - b) *wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“*
- 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).“*

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 insbesondere 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*. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines großflächigen *Vorrangge-*

bietes für Trinkwassergewinnung. Als Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung werden u. a. die bestehenden Wasserschutzgebiete und großräumige Grundwasservorkommen im Bereich der Rotenburger Rinne zwischen Zeven und Stade festgelegt. Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Schutzanforderungen der Vorranggebiete zu beachten.

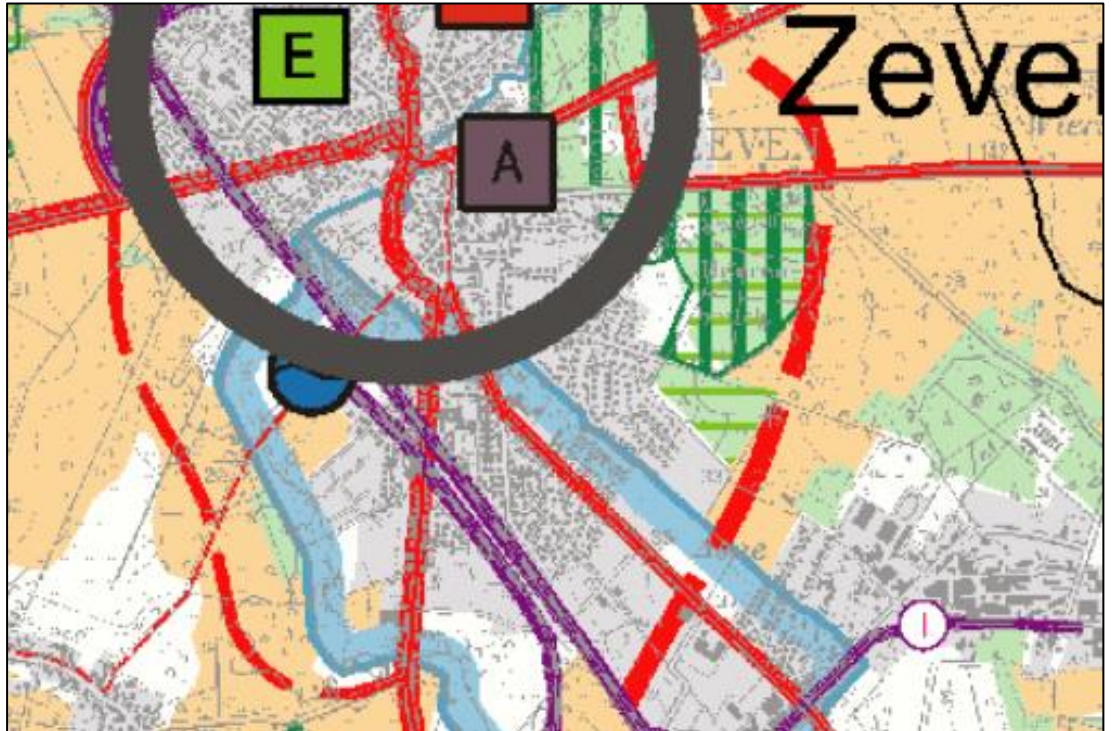


Abb. 2: Zeichnerische Darstellung des RROP 2005

Momentan wird das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes in der Entwurfsfassung von 2017 durchgeführt. Der Entwurf befindet sich aktuell noch im formellen Verfahren, seine Aussagen sind daher als Grundsätze zu beachten. Im Entwurf des RROP 2017 befindet sich das Plangebiet innerhalb des nunmehr festgelegten *zentralen Siedlungsgebietes* (im RROP 2005 sind generell keine zentralen Siedlungsgebiete dargestellt). Die weiteren das Plangebiet betreffenden Inhalte und Ziele des Entwurfes zum RROP 2017 unterscheiden sich im Wesentlichen nicht von denen des RROP 2005.

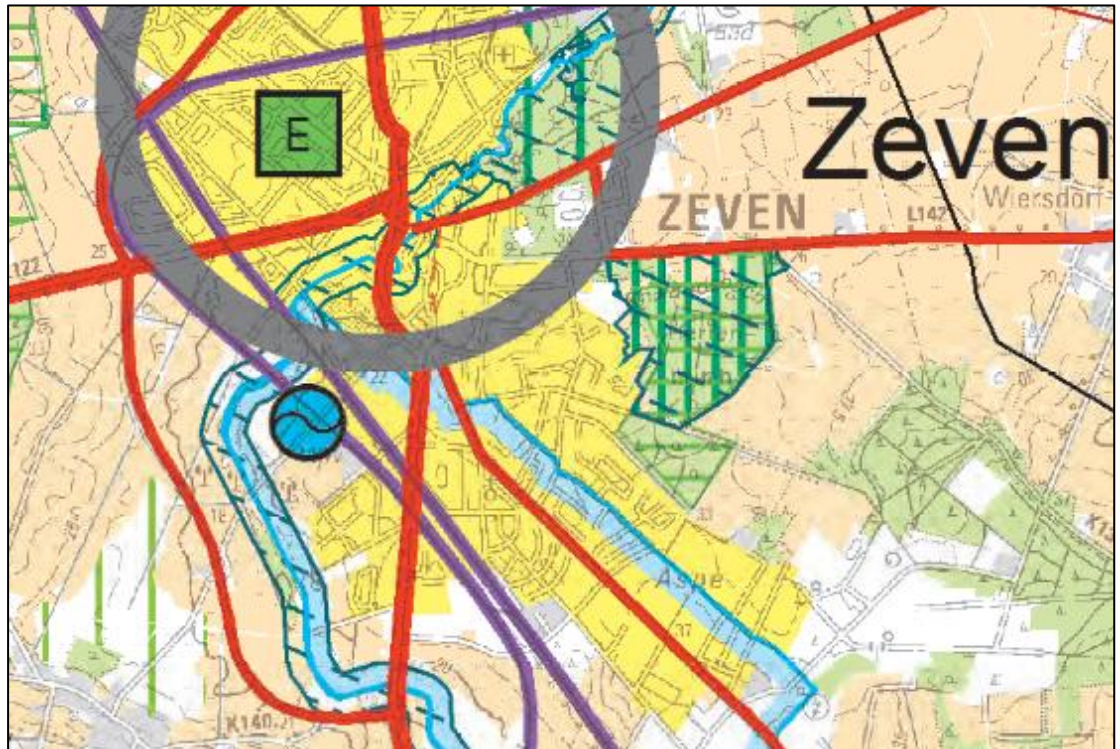


Abb. 3: Zeichnerische Darstellung des RROP Entwurf 2017

Mit dem vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 soll die Erweiterung des bereits im Plangebiet ansässigen Elektrofachmarktes planungsrechtlich vorbereitet werden. Um zu überprüfen, inwiefern die Erweiterung des Fachmarktes mit den Zielen der Raumordnung zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen vereinbar ist, wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg angefertigt, welches auch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zeven erarbeitet hat. Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme wurde festgestellt, dass die wesentlichen Kriterien der Raumordnung, nämlich das Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot, durch die vorliegende Planung eingehalten werden. Durch die Empfehlung von textlichen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen und -sortimenten sollen städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen vermieden werden, siehe dazu auch Kapitel 7. Diese werden umgesetzt, die Erfüllung der raumordnerischen Ziele ist damit gegeben. Die gutachterliche Stellungnahme ist der Begründung als Anhang II beigelegt.

Zur Vereinbarkeit mit dem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung ist auszuführen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die Änderung eines bereits aufgestellten Bebauungsplanes handelt. Die grundsätzliche Vereinbarkeit der Ausweisung von Bauflächen innerhalb des Vorranggebietes wurde somit schon im Vorfeld geprüft. Des Weiteren sind der Stadt keine Konflikte mit den bereits ausgewiesenen Siedlungsflächen und dem Vorranggebiet bekannt.

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

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven ist das Plangebiet als *Sonderbaufläche* und *gewerbliche Baufläche* dargestellt.



Abb. 4: Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven (Plangebiet ist markiert)

Aus den vorstehenden Erläuterungen wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der geplanten Festsetzung im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung (Festsetzung eines *Sondergebiets*) in einem Teilbereich des Plangebietes Abweichungen bestehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB kommt Absatz 2 Nr. 2 zur Anwendung. Dementsprechend kann „ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“.

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 dient zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Erweiterungsmaßnahmen des im Plangebiet ansässigen Elektrofachmarktes, für den der Bebauungsplan Nr. 62 in der Fassung der 3. Änderung bereits ein Sondergebiet „Elektrofachmarkt“ festsetzt. Dieses soll im Rahmen der vorliegenden Planung lediglich nach Norden erweitert werden. Die vorhandene städtebauliche Struktur im Plangebiet und seinen umgebenden Bereichen wird damit nicht grundsätzlich verändert. Die Inhalte des Bebauungsplanes sind somit nach wie vor geeignet, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp, Teil II“ gilt im nordwestlichen Bereich der Ursprungsplan aus dem Jahr 1993 und im südlichen Bereich die 3. Änderung aus dem Jahr 2003.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 62 setzt für den Bereich des nördlichen Teilbereiches ein *Industriegebiet* (GI) fest, in dem das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geregelt wird:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,6
Bauweise:	Abweichende Bauweise, Gebäudelänge >50m
Höhe baulicher Anlagen:	Firsthöhe 17,0 m

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als großflächige, zusammenhängende sog. „Bauzonen“ festgesetzt worden, die unmittelbar bis an die festgesetzten Pflanzflächen grenzen.

Über die textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass im Bereich des *Industriegebietes* ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB (A) am Tag und 50 dB (A) in der Nacht überschritten werden darf.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Nr. 62 für den vorliegenden Änderungsbereich folgende grünordnerische Festsetzungen:

- „Die festgesetzten Pflanzflächen sind als Sicht- und Schutzpflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Büschen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Im Falle eines Abganges sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen.“
- „In den festgesetzten Pflanzflächen entlang der Straßenverkehrsflächen sind pro Grundstück maximal 2 Zu- und Abfahrten zulässig. Die Gesamtbreite der Zu- und Abfahrten darf insgesamt 13,00 m nicht überschreiten.“
- „Im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je 500 qm Grundstücksfläche ein großkroniger standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Im Falle eines Abganges sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.“
- „Auf den Baugrundstücken sind zu den seitlichen Nachbargrenzen Anpflanzungen von standortgerechten und heimischen Laubbäumen und Büschen von 2,50 m Breite vorzunehmen.“



Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 62 (Plangebiet ist markiert)

Im Jahr 2003 ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 in Kraft getreten. Diese setzt für den südöstlichen Teilbereich der vorliegenden Planung ein *Sondergebiet „Elektrofachmarkt“* fest. Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Elektrofachartikel, Dienstleistungsbetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Sozial- und Lagerräume, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 behalten für den Bereich der 3. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.

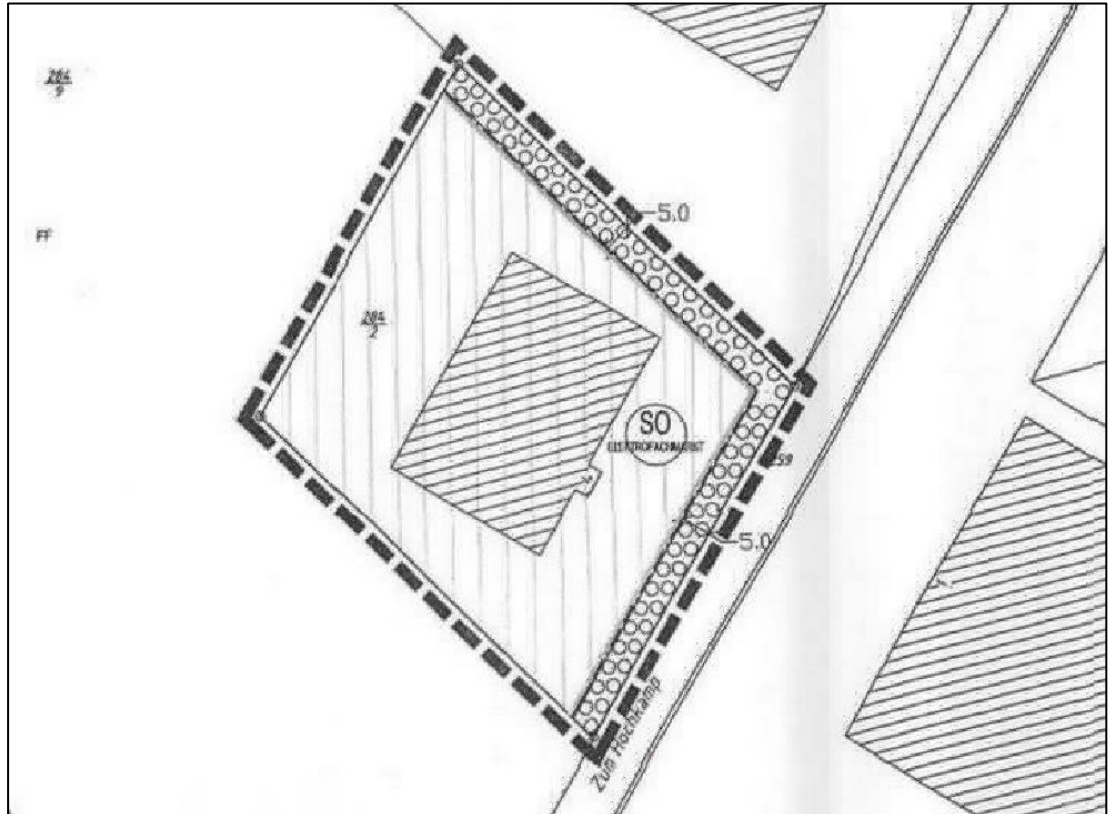


Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 62, 3. Änderung

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation stellt sich im Plangebiet so dar, dass sich im südöstlichen Teil des Grundstückes ein Elektrofachmarkt (Euronics XXL) samt Stellplatzanlage befindet. Bei dem nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes handelt es sich derzeit um eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Das Plangebiet liegt direkt an der Straße Zum Hochkamp und wird im Bestand über diese mit zwei Zufahrten erschlossen. Die das Plangebiet umgebenden Bereiche sind zum einen durch (großflächige) Einzelhandelsbetriebe und gewerbliche Nutzungen (E-Center, Bau- und Gartenmarkt; Tankstelle, Fitnessstudio etc.) sowie unbebaute Ackerflächen geprägt.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass der Planung sind die beabsichtigten Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen des ansässigen Euronics XXL Elektrofachmarktes in Zeven. Im Rahmen der Marktmodernisierung soll die aktuelle Verkaufsfläche von 1.150 m² auf etwa 1.710 m² vergrößert werden. Dies ist unter anderem erforderlich, da der vorhandene Verkaufsraum aktuell nicht über die ausreichenden Kapazitäten verfügt, um insbesondere Elektrogroßgeräte präsentieren zu können. Diese weisen mittlerweile einen erhöhten Platzbedarf (größere Geräte, Kühl- und Gefrierkombinationen als Side-by-Side-Geräte) auf und können von den Kunden bisher nur

im Lager des Elektrofachmarktes besichtigt werden. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche (von 1.090 m² auf 1.650 m²) soll ausschließlich für die nicht-zentrenrelevante Warensortimente in Anspruch genommen werden, der ohnehin geringfügige Anteil (60 m² der Verkaufsfläche) an zentrenrelevanten Sortimenten bleibt von der Markterweiterung unberührt.

Für die geplante Erweiterung soll eine nordwestlich angrenzende Fläche in Anspruch genommen werden, die sich bereits im Eigentum des Marktbetreibers befindet. Da es sich um die geplante Erweiterung eines bereits vorhandenen und etablierten Elektrofachmarktes handelt, der über die entsprechenden Flächen für eine Betriebserweiterung verfügt, stellen mögliche Flächenalternativen an anderer Stelle keine sinnvolle Option dar, da diese einen Standortwechsel zur Folge hätten. Des Weiteren handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, welche die Art der baulichen Nutzung einer im Innenbereich gelegenen und bereits vollständig mit verbindlichem Baurecht überplanten Freifläche bedarfsgerecht anpasst.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird ein *Sondergebiet „Elektrofachmarkt“* festgesetzt. Diese Festsetzung gilt bereits für den südöstlichen Teil des Plangebietes, in dem die bereits vorhandenen baulichen Anlagen des Elektromarktes liegen. Um den Erweiterungsabsichten des Marktes Rechnung zu tragen, wird der Bereich für die Standorterweiterung ebenfalls in die Festsetzung als *Sondergebiet „Elektrofachmarkt“* miteinbezogen, so dass das bisherige Festsetzung als *Industriegebiet (GI)* nunmehr entfällt. Die dabei festgelegten zulässigen Nutzungen entsprechen im Grundsatz den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 in der Fassung der 3. Änderung, die durch die Empfehlungen der gutachterlichen Stellungnahme zur raumordnerischen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens ergänzt werden. In diesem Zusammenhang wird die zulässige Verkaufsfläche auf max. 1.750 m² beschränkt und zusätzlich geregelt, dass der Verkaufsflächenanteil für zentrenrelevante Randsortimente gemäß der Zevener Sortimentsliste auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird.

Des Weiteren wird geregelt, dass die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 weiterhin ihre Gültigkeit behalten. Für den vorliegenden Änderungsbereich betrifft dies die in Kap. 4.3 aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen, die abweichende Bauweise sowie den zugrunde gelegten Schalleistungspegel. Die Übernahme der Festsetzungen für die 7. Änderung soll dazu beitragen, dass die vorgesehen Pflanzmaßnahmen weiterhin den umgebenden Festsetzungen entsprechen, so dass sich diese gut in die umgebende Struktur einfügen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen denen des Bebauungsplanes Nr. 62. Es wird daher eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,8 sowie eine **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Des Weiteren ist eine **maximale Höhe der baulichen Anlagen** bis 17,0 m zulässig. Es wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, die regelt, dass Gebäude mit einer Länge > 50 m zulässig sind.

7.1 Flächenübersicht

Flächenart	Größe	Anteil
Sondergebiet Elektrofachmarkt	7.345 m ²	88,6 %
Fläche zum Anpflanzen	945 m ²	11,4 %
Gesamtfläche	8.290 m²	100 %

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp, Teil II“, 7. Änderung, gemäß § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ erfolgt, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4a BauGB 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 den 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 Arten und Lebensgemeinschaften sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).¹

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Wasser und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

Tab. 1: Übersicht der Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf den Ist-Zustand nicht vom derzeitigen Zustand auszugehen, sondern von dem, der bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 gegeben wäre. Dieser trifft für den Bereich des vorliegenden Plangebietes im nord-westlichen Teil die Festsetzung eines Industriegebietes und im südöstlichen Teil ist ein *Sondergebietes* mit der Zweckbestimmung *Elektrofachmarkt* festgesetzt. Des Weiteren sind am westlichen und südlichen Rand *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgelegt worden.

Die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 62 werden auch für die 7. Änderung zum Thema Natur und Landschaft übernommen, siehe dazu auch Kapitel 4.3.

¹ 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 "Arten und Lebensgemeinschaften" 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 in diesem Kapitel behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Bezogen auf das **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** wird im Plangebiet den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugeordnet. Es handelt sich hierbei um standortgerechte heimische Bäume und Büsche. Da vorgesehen ist, pro 500 m² Grundstücksfläche einen standortgerechten Laubbaum anzupflanzen, ist den insgesamt 16 Laubbäumen im Plangebiet ebenfalls eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zuzuweisen. Insgesamt wird dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung jedoch eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugeordnet.

Gemäß den Aussagen der **Bodenübersichtskarte** für Niedersachsen (BÜK 50) ist im Plangebiet der Bodentyp Plaggenesch unterlagert von Pseudogley-Braunerde anzutreffen. Bei dem anstehenden Boden handelt es sich durch die ehemalige Plaggenwirtschaft um einen Boden mit kulturhistorischer Bedeutung. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 62 ist eine Bebauung mit einer Versiegelung von Bodenflächen jedoch zulässig. Dementsprechend wird dem Schutzgut Boden eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet. Diese Bedeutung bleibt zukünftig erhalten, da der Versiegelungsgrad im Rahmen der Erweiterung des Elektrofachmarktes unverändert bleibt.

Dem **Schutzgut Klima / Luft** wird im Plangebiet derzeit aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der starken anthropogenen Überprägung in der Umgebung eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet. Diese Bedeutung bleibt zukünftig erhalten, da der Versiegelungsgrad im Rahmen der Erweiterung des Elektrofachmarktes unverändert bleibt.

Bezüglich des **Schutzgutes Wasser** kommen Oberflächenwasser nicht im Plangebiet vor und sind somit nicht betroffen. Für das Grundwasser ändert sich die Situation nicht, da die Planung in einem Bereich umgesetzt wird, der bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes versiegelt werden darf. Das Schutzgut Wasser erhält insgesamt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1).

Das Landschaftsbild ist bereits jetzt durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie den Gewerbebetrieben in der direkten Umgebung anthropogen beeinträchtigt. Zudem sieht der Bebauungsplan Nr. 62 die Festsetzung als *Industriegebiet* bzw. als *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Elektrofachmarkt* bereits vor. Dem **Schutzgut Landschaftsbild** wird daher derzeit eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet, die sich im Zuge der Erweiterung des Elektrofachmarktes nicht verändert.

Zusammenfassend werden die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege nicht negativ berührt.

8.2 Wasserwirtschaft

Zu den Belangen der Wasserwirtschaft ist auszuführen, dass diese bereits für den Bereich des vorhandenen Elektrofachmarktes ordnungsgemäß über einen Versickerungsgraben ausgeführt wird. Dieser soll im Rahmen der Erweiterungsmaßnahmen verlegt werden. Es ist davon auszugehen, dass die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung im Zuge der moderaten baulichen Erweiterung des Marktstandortes auch weiterhin sichergestellt wird, insbesondere da die im Erweiterungsbereich bereits zulässige Versiegelung im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht erhöht wird. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist durch den vorhandenen Markt bereits vorhanden. Die Belange der Wasserwirtschaft werden somit nicht negativ berührt.

8.3 Verkehr

Beeinträchtigungen des Verkehrs sind im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, da diese die bauliche Erweiterung eines bereits bestehenden Elektrofachmarktes planungsrechtlich vorbereitet. Ziel der Planung ist die Erweiterung der Verkaufsfläche, um bereits vorhandene Warensortimente besser präsentieren zu können. Eine Generierung von Mehrverkehren ist daher nicht zu erwarten. Der Anschluss des Grundstü-

ckes an die öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgt weiterhin über die bereits vorhandenen Zufahrten. Weitere Zufahrten sind nicht geplant. Auf dem Grundstück des Elektrofachmarktes wird zudem bereits eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung gestellt.

8.4 Wirtschaft

Die vorliegende Planung dient der Erweiterung eines in der Stadt Zeven ansässigen Elektrofachmarktes. Die Erweiterungsmöglichkeit des Fachmarktes kann dazu beitragen, den Standort langfristig und zukunftssicher zu erhalten und somit zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur in Zeven beitragen. Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zu den raumordnerischen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens des Elektrofachmarktes wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, siehe Kap. 4.1. Auch wenn eine Umsatzverteilung innerhalb der Zevener Einzelhandelsstruktur im Zuge der Markterweiterung die mögliche Folge ist, wird eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches und der verbrauchernahen Versorgungsstrukturen im Einzugsbereich des vorliegenden Plangebietes nicht erwartet. Die Belange der Wirtschaft werden insgesamt positiv berührt.

8.5 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist durch die Leitungen des vorhandenen Elektrofachmarktes bereits im Bestand sichergestellt.

9. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp, Teil II“, 7. Änderung 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 30.05.2018

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

Zeven, den

.....

Stadtdirektor

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Zeven, den

.....

Stadtdirektor

Anhang I: Unterlagen zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht (Instara GmbH, Bremen, Stand: 22.05.2018)

Anhang II: Gutachterliche Kurzstellungnahme (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Hamburg, Stand: 23.04.2018)