

**Stadt Zeven**

**Begründung zum  
Vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 64  
"Einzelhandelsprojekt Auf der Worth"  
mit örtlicher Bauvorschrift**

**- ENTWURF -**

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 .....	5
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	6
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	7
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....	8
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Maximale Gebäudehöhen .....	9
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	9
7.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten .....	9
7.5	Örtliche Bauvorschrift.....	10
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	11
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	11
8.2	Belange der Wirtschaft / Raumordnung.....	12
8.3	Verkehr.....	12
8.4	Freizeit / Erholung / Tourismus .....	12
8.5	Immissionsschutz.....	12
8.6	Ver- und Entsorgung.....	13
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE .....	13
9.1	Bodendenkmalpflege .....	13
9.2	Altlasten.....	13
9.3	Beseitigung des Niederschlagswassers .....	13
9.4	Kampfmittel .....	13
Anhang I	Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven, inkl. Ergänzung	
Anhang II	Schalltechnische Untersuchung	
Anhang III	Verkehrstechnische Untersuchung	
Anhang IV	Konzept zur Oberflächenentwässerung	

## 1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Zeven in seiner Sitzung am 16.03.2010 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 Einzelhandelsprojekt Auf der Worth beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Einzelhandelsprojekt Auf der Worth" wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 „Einzelhandelsprojekt Auf der Worth“ 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 m<sup>2</sup> 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. Hauptaspekt für die Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Plangebiet ist die Absicht, die Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten sowie „einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen [...] in angemessener Weise Rechnung zu tragen“ (§ 13a Abs. 2 Satz 3 BauGB).

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist, unter Verwendung einer vom ÖbVermlng Mittelstädt & Schröder zur Verfügung gestellten Katastergrundlage, im Maßstab 1 : 500 erstellt worden.

## 3. GELTUNGSBEREICH

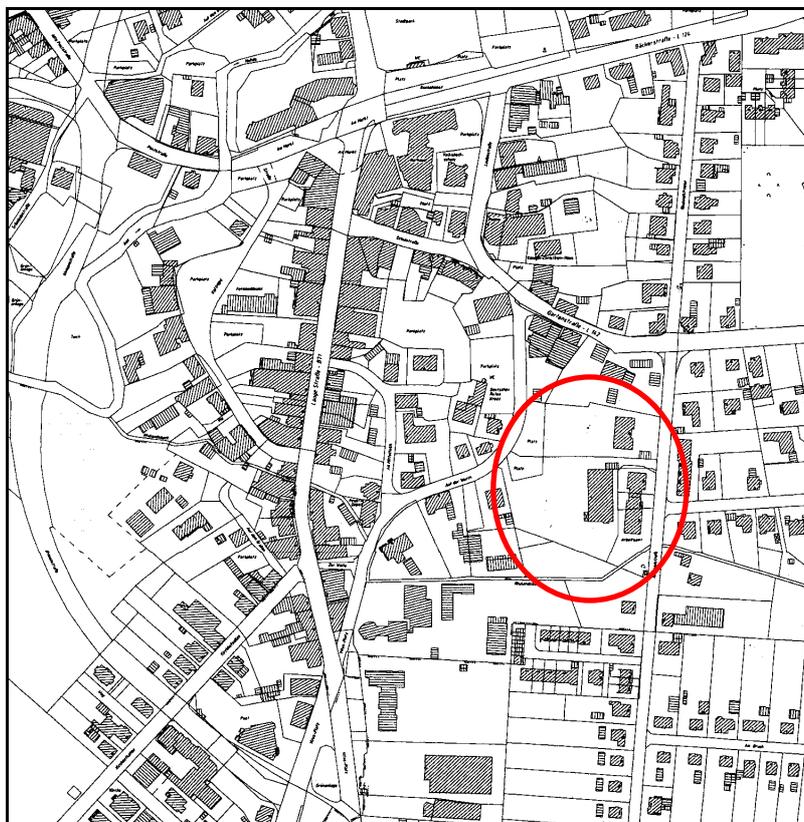


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt sehr zentral am Ostrand des Stadtzentrums, mit einer direkten Anbindung an die innerstädtische Fußgängerzone. Es rundet den zentralen Versorgungsbereich nach Osten ab.

Der Geltungsbereich ist im Osten durch die Rhalandstraße und im Westen durch die Straße Auf der Worth definiert. Im Süden grenzen der Rhalandsbach und die Flächen der Zevener Stadtwerke den Geltungsbereich ab. Im Norden verläuft die Geltungsbereichsgrenze hinter der Bebauung an der Gartenstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

Die räumliche Lage ist der nebenstehenden Abbildung zu entnehmen. Der exakte Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

## **4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN**

### **4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für das Gebiet der Stadt Zeven wird das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) mit dem Stand des Jahres 2005 zu Grunde gelegt. Dieses wurde aus dem Landesraumordnungsprogramm (LRÖP) entwickelt.

Da der Landkreis Rotenburg (Wümme) über kein Oberzentrum verfügt, übernehmen die in der näheren Umgebung befindlichen Oberzentren Hamburg, Hamburg-Harburg, Bremen und Bremerhaven diese Funktion. Bezogen auf die regionale Entwicklung gehört der Landkreis Rotenburg zu der Metropolregion Hamburg und damit zum Planungsraum und Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg/Niedersachsen/Schleswig-Holstein. 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 (s. o.) genannt wird. Nach diesem hat die Stadt Zeven in ihrer Stellung als Mittelzentrum für die Bereitstellung der zentralen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sorgen. Hinzu kommt aufgrund der besonderen landschaftlichen Gegebenheiten die Ausweisung als "Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung".

Unter 1.5 (Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume) führt das RROP 2005 im Textteil aus, dass neue gewerbliche Bauflächen größeren Ausmaßes auf die zentralen Orte sowie auf gewerbliche Schwerpunkte an den Verkehrsachsen zu konzentrieren sind. Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen (Ziffer 04).

Weiterhin gilt bei Einzelhandelsgroßprojekten als Ziel der Raumordnung und Landesplanung, derartige Flächen nur in Grund- und Mittelzentren auszuweisen. Das RROP besagt (Begründung zu Abschnitt 1.6 Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen, Zu Ziffer 04), dass das Zielerfordernis der städtebaulichen Integration von Einzelhandelsgroßprojekten nur an diesen Standorten die Verbrauchernähe gewährleistet und damit wiederum einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dient. Es dient zudem dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, trägt zu einem sparsamen Flächenverbrauch bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Dem Textteil ist unter Nr. 2 (Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, der Kulturlandschaft und der kulturellen Sachgüter) weiterhin zu entnehmen, dass im Interesse einer wirksamen Umweltvorsorge bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Maßnahmen, die möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben können, diese Auswirkungen zu bilanzieren, nach Möglichkeit zu vermeiden oder auszugleichen sind (Ziffer 01).

Das Kapitel 3 (Nutzung und Entwicklung natürlicher und raumstruktureller Standortvoraussetzungen) beinhaltet unter dem Unterpunkt 3.1 (Gewerbliche Wirtschaft und Fremdenverkehr) die Planungsaussage, dass " im Zusammenwirken mit Fachverbänden, Kammern und sonstigen Institutionen [...] die Wettbewerbsfähigkeit der kreisangehörigen Betriebe gesichert und gesteigert werden [soll]" (Ziffer 01).

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

## 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Umgebung wird entsprechend der vorhandenen Nutzungsstrukturen wie folgt dargestellt:

Östlich des Geltungsbereiches schließt sich Wohnbaufläche (W) an, im Norden und Westen ist das Plangebiet von gemischten Bauflächen (M) umgeben. Im Süden grenzt eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ an.

Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit gegeben.

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

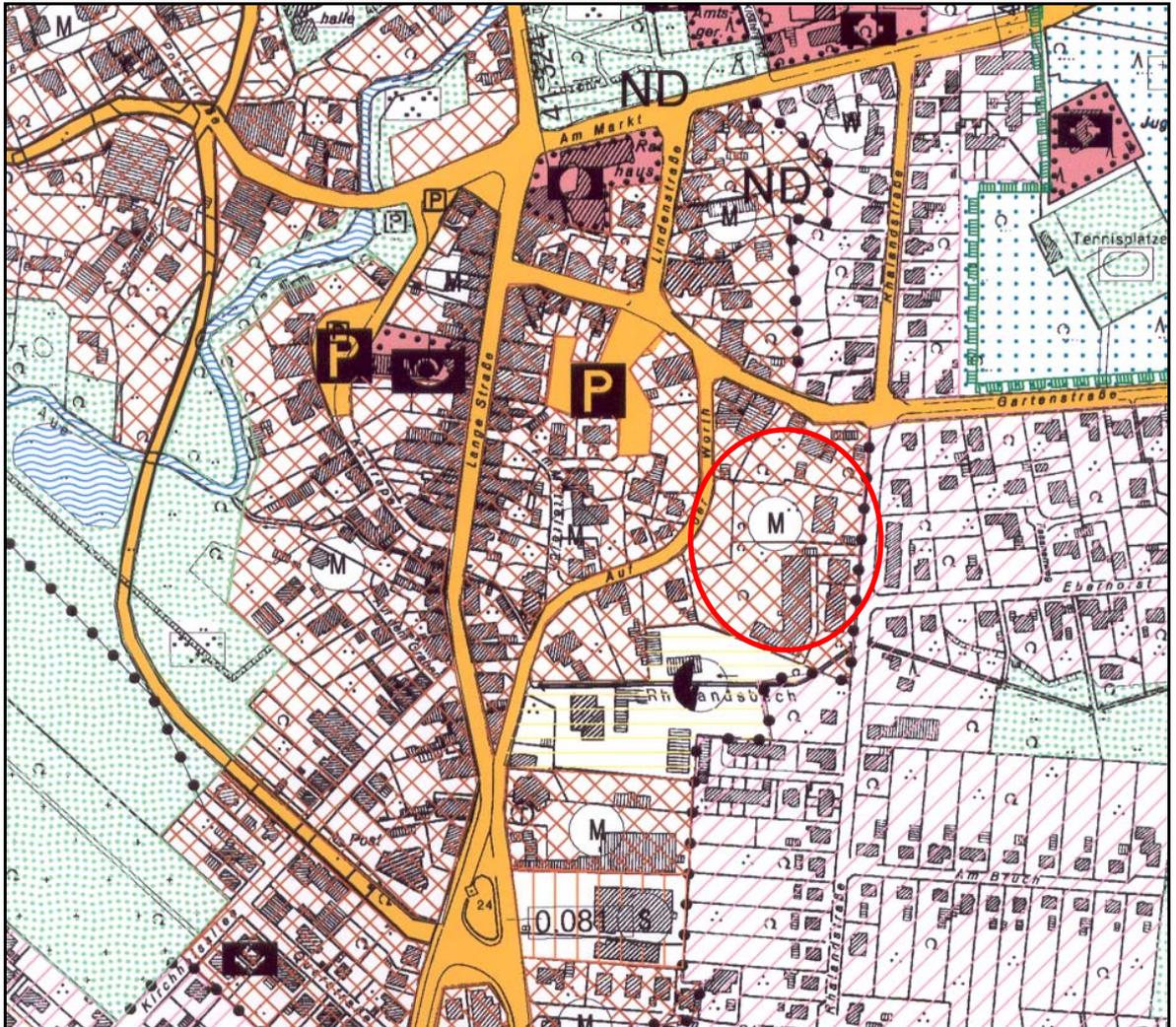


Abb. 2: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan

## 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Östlich des Plangebietes verläuft die Rhalandstraße, an welche der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Gartenstraße / Eberhorst“ unmittelbar anschließt. In diesem Bebauungsplan ist ein reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 in offener Bauweise festgesetzt. Im größten Teil des Bebauungsplanes Nr. 17 ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. An der Rhalandstraße ist in einem kleineren Bereich allerdings auch eine zweigeschossige Bebauung möglich. Dieser Bereich liegt dem Bebauungsplangebiet Nr. 64 direkt gegenüber.

Es existieren keine weiteren Bebauungspläne in der näheren Umgebung.

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation ist im Plangebiet selbst durch den vorhandenen Gebäudebestand und die freien Flächen (überwiegend Stellplätze) gekennzeichnet, wie sie aus dem nachfolgenden Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) ersichtlich sind.

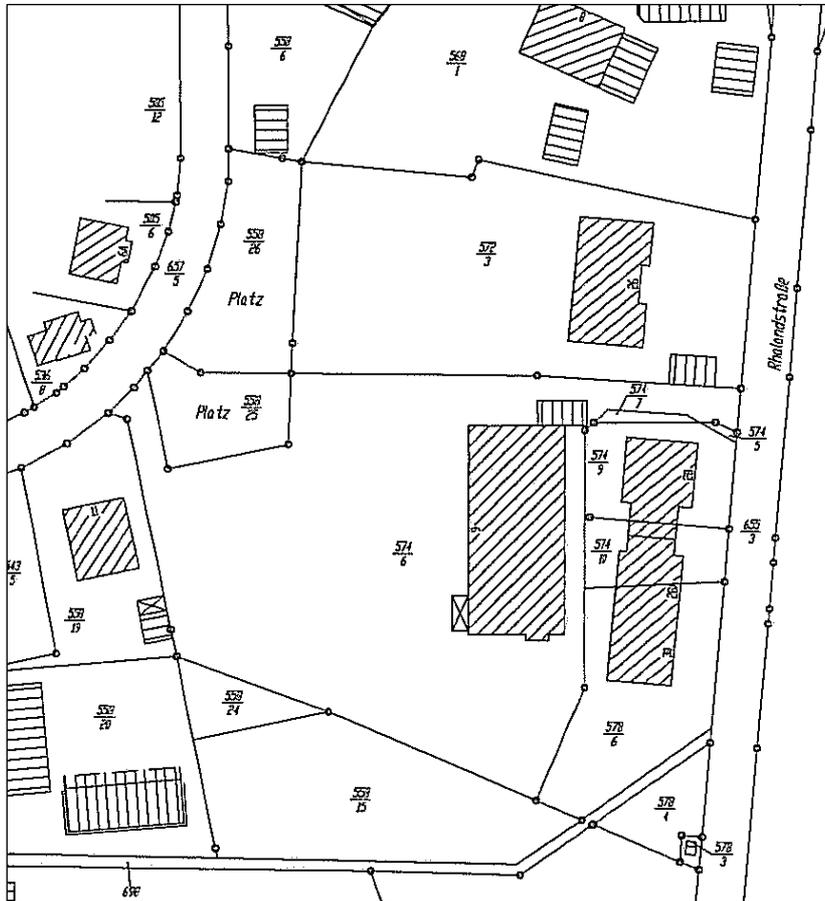


Abb. 3: Ausschnitt aus der ALK

Am östlichen Rand des Plangebietes befinden sich direkt an der Rhalandstraße zwei zweigeschossige Gebäude. Das Gebäude auf dem Flurstück 572/3 beherbergt eine Kanzlei, eine Steuerberatungsgesellschaft, eine allgemeinmedizinische und eine diabetologische Praxis sowie mehrere Wohnungen. Zur Rhalandstraße hin ist das Flurstück überwiegend durch das Gebäude, Stellplätze und ein Nebengebäude versiegelt. Im westlichen Teil des Flurstücks sind eine Rasenfläche und ungeordneter gemischter Gehölzbestand vorhanden. Der Baumbestand, bestehend aus Pappeln, Birken, Kastanien, Erlen und vereinzelt Obstbäumen sowie Haselnusssträuchern, entfaltet positive gestalterische Wirkung für die überwiegend versiegelten Flurstücke der unmittelbaren Umgebung. Zudem bildet eine Baumreihe aus Fichten an der südlichen Flurstücksgrenze eine Raumkante aus. Nördlich schließt sich, außerhalb des Geltungsbereiches, das Flurstück 568/1 an, welches mit einem Wohngebäude und vier Nebengebäuden bebaut ist.

Im südlich auf den Flurstücken 578/6, 574/9 und 574/10 gelegenen Gebäude befinden sich die Arbeitsagentur Zeven, eine Praxis für Krankengymnastik und weitere soziale bzw. medizinische Einrichtungen. Die Flurstücke sind, abgesehen von dem Gebäude, vorwiegend für Stellplätze in Anspruch genommen und die Randbereiche sind als Beete mit Hecken und Bäumen angelegt.

Auf dem zentralen Flurstück 574/6 steht ein eingeschossiges Gebäude, in dem ein Aldi Lebensmittel-Discounter untergebracht ist. Das Flurstück ist nahezu vollständig versiegelt, wobei neben dem Marktgebäude mit seinen Stellplätzen auch noch Fundamentreste eines abgerissenen Gebäudes vorhanden sind. Westlich vom Lebensmittel-Discounter sind die zugehörigen Stellplätze angelegt,

Das Plangebiet stellt räumlich ein Bindeglied zwischen dem Stadtzentrum und der östlich gelegenen lockeren Wohnbebauung dar. In der Gesamtheit überwiegen die versiegelten Stellplatzflächen gegenüber der Bebauung und dem vorhandenen Grün. Das Gebiet wird derzeit seiner Bedeutung durch seine zentrale Lage im Stadtgefüge nicht gerecht, da die weitläufigen Stellplatzflächen eine Lücke zwischen dem Bestand und der Altstadt darstellen.

Die unbebauten Flächen bieten keine Aufenthaltsqualitäten. Zudem ist das ungeordnete und ungleichmäßig verteilte Grün lediglich von geringer gestalterischer Funktion für das Stadtgebiet.

die überdachte Warenanlieferungszone befindet sich an der Nordseite des Gebäudes mit einer Anlieferungsmöglichkeit über die Rhalandstraße. Die nördlichenöstlichen, östlichen und südwestlichen Flurstücksgrenzen sind abschnittsweise durch Hecken oder Nadelbäume begrünt.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 558/19, steht ein zur Straße Auf der Worth hin orientiertes eingeschossiges Wohngebäude. Südlich des Wohnhauses befindet sich ein kleines Nebengebäude. Zudem liegt die Anlieferungszufahrt zu den Stadtwerken Zeven westlich auf dem selben Flurstück.

Südlich schließt sich das Flurstück 558/20 an, auf dem Garagen bzw. Lagergebäude der Stadtwerke Zeven stehen, so dass es nutzungsbedingt einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist. Beide Flurstücke sind durch begrünte Einfriedungen zum Parkplatz des Lebensmittel-Discounters getrennt. Westlich des Geltungsbereiches besteht die Bebauung aus kleinen Einzelhäusern, die sowohl zu Wohnzwecken als auch von Gewerbebetrieben genutzt werden.

Die Flurstücke 558/25 und 558/26 liegen am Westrand innerhalb des Plangebietes an der Straße Auf der Worth. Sie bilden zusammen eine ganzheitlich versiegelte Fläche, auf der sich ein Trafohaus und Stellplätze befinden, welche der Zeller Druckerei zugeordnet sind, deren Gebäudekomplex außerhalb des Geltungsbereiches direkt an der Gartenstraße liegt.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Im Bebauungsplangebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Zum einen sind dies große versiegelte Flächen, die untergenutzt, im Bereich der Fundamentreste sogar ungenutzt sind. Zum anderen ist das Gebäude des Lebensmittel-Discounters baulich-gestalterisch als mangelhaft zu bezeichnen. Die Fläche ist aus städtebaulicher Sicht durch die zentrale Lage von großer Bedeutung für die Innenstadt, so dass die bestehende Funktionslosigkeit für das Stadtgefüge besonders nachteilig ist. Die Fläche stellt sich daher als „nicht integriert“ dar.

Ziel des Bebauungsplanes ist u. a. die Errichtung eines attraktiven Gebäudes zur Umsiedlung des Lebensmittel-Discounters sowie die Ergänzung durch einen Vollsortimenter einschließlich angegliederter Shops im Kassenbereich. Diese Kombination stärkt den Einzelhandel im Gebiet und verbessert die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus deckt der Vollsortimenter auch den Bereich des mittelfristigen Bedarfs ab und stärkt damit die Attraktivität und die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt (siehe Anhang I Einzelhandels- und Zentrenkonzept).

Des Weiteren sollen attraktive Parkplätze angelegt werden, welche auch als Ergänzung des Parkplatzes am Mittelteich zu sehen sind.

Außerdem soll ein Fuß- und Radweg geschaffen werden, der die Erreichbarkeit der Innenstadt für die Bewohner der östlich gelegenen Wohngebiete verbessert. Die Gestaltung des Fuß- und Radweges soll, in Anlehnung an die Gestaltung der Gehwege an der Straße Auf der Worth, zusätzlich die Attraktivität des Gebietes erhöhen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 Einzelhandelsprojekt Auf der Worth wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Er dient der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung von Altstadt nahen Flächen. Ferner wird der städtebauliche Lückenschluss zwischen dem Stadtzentrum, dem Bestand im Plangebiet und der umliegenden Wohnbebauung vorbereitet. Neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird außerdem in der gesamtstädtischen Sicht sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

Der Bereich zwischen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und der Gartenstraße wird in Zukunft bauliche Veränderungen erfahren. Es liegen jedoch noch keine konkreten Planungen vor, weshalb dieser Bereich nicht in die vorliegenden Bebauungsplanung einbezogen wird. Es ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Nutzungen innenstadttypisch sein werden. Durch die Festsetzungen im Kerngebiet 1 und im Mischgebiet ist das Einfügen des nördlich angrenzenden Bereiches mit innerstädtischem Nutzungscharakter sichergestellt.

## 7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt im, von der Stadt Zeven vorläufig festgelegten zentralen Versorgungsbereich. Entsprechend der zentralen Lage werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Kerngebiete festgesetzt, um der Nutzungsmischung gerecht zu werden. Das gemischt genutzte Gebäude Rhalandstraße Nr. 26 wird als ein Mischgebiet festgesetzt.

Im **Kerngebiet 1**, welches den Bereich des geplanten Einzelhandelsprojektes abdeckt, sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der einen eigenständigen Teil in Form eines Planes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellt, sieht die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel vor. Es ist geplant, einen Vollsortimenter sowie angegliederte Shops im Vorkassenbereich und einen Lebensmittel-Discounter in einem Gebäude unter zu bringen. Die Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe im Kerngebiet 1 ist auf 4.600 m<sup>2</sup> festgelegt.

Dem Lebensmittel-Discounter sind davon 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugeordnet, was nach den Untersuchungen des Einzelhandelskonzeptes eine übliche Dimensionierung darstellt. Er dient im zentralen Versorgungsbereich der Versorgung der Wohnbevölkerung der näheren Umgebung und außerdem der Versorgung mobilitätseingeschränkter Bürger, für welche insbesondere in der Innenstadt eine günstige Verkehrsanbindung gewährleistet ist.

Dem Vollsortimenter und den angegliederten Shops im Vorkassenbereich stehen 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung. Diese Dimensionierung lenkt laut Einzelhandelsgutachten eine erhöhte Kundenfrequenz in die Innenstadt. Die möglichen Umverteilungseffekte innerhalb des für die Innenstadt definierten zentralen Versorgungsbereiches sind als Wettbewerb zwischen Betrieben der Innenstadt zu sehen und bedürfen laut allgemeiner Rechtsauffassung keiner bauleitplanerischen Steuerung. Eine städtebaulich begründete Schutzwürdigkeit liegt gemäß dem Einzelhandelskonzept für einzelne Betriebe der Innenstadt nicht vor.

Das **Kerngebiet 2** dient der Ergänzung des Kerngebietes 1, insbesondere mit der Zulassung von Nutzungen die sich städtebaulich im Grenzbereich zur östlich gelegenen Wohnbebauung einfügen. Die in Kerngebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im Kerngebiet 2 nicht zulässig, da die Erschließung über die Rhalandstraße das östlich gelegene Wohngebiet beeinträchtigen würde und das Kerngebiet 1 ohnehin schon Einzelhandelsbetriebe in einem ausreichenden Maß ermöglicht. Die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig, weil von diesen Nutzungen Immissionen zu erwarten sind, welche ebenfalls das angrenzende Wohngebiet stören würden.

Von den in Kerngebieten ausnahmsweise gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauGB fallen sind die selben Immissionen zu erwarten wie von allen Tankstellen, was deren Ausschluss im vorliegenden Bebauungsplan rechtfertigt.

Die in Kerngebieten allgemein zulässigen Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig, um eine ausreichende Belichtung der Wohnräume auf der westlichen Gebäudeseite, welche zum Marktgebäude im Kerngebiet 1 hin zeigen, zu gewährleisten.

Das **Mischgebiet** dient der Sicherung der im Bestand vorhandene Nutzungsmischung. Hier sind vor allem Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe vorzufinden. Im Mischgebiet sind zukünftig Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Einzelhandelsbetriebe unterliegen allerdings einer Verkaufsflächenbeschränkung von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche um einerseits weiter eine gemischte Nutzung sicher zu stellen, aber andererseits auch eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes im Kerngebiet 1 zu ermöglichen. Diese Festsetzungen gewährleisten auch für die Zukunft innenstadtnahes Wohnen in diesem Bereich.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da von diesen Nutzungen Immissionen zu erwarten sind, welche sich mit der östlich angrenzenden Wohnnutzung nicht vereinbaren lassen. Dazu zählen Geruchs- und Lärmimmissionen der Gartenbaubetriebe und

der Tankstellen bzw. der Publikumsverkehr der Vergnügungsstätten in den Abend- und Nachtstunden.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung, Maximale Gebäudehöhen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Kerngebiet 1 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Dadurch wird eine kerngebietstypische Versiegelung der Fläche ermöglicht. Der dadurch steigende Versiegelungsgrad im Kerngebiet 1 ist für die Nutzungsintensität üblich und vertretbar. Zudem werden die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf 12,0 m und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf eins festgelegt, damit sich das Vorhaben städtebaulich in das Stadtbild einfügt.

Im Kerngebiet 2 ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem baulichen Bestand festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die Bebauung im Kerngebiet 2 in den Übergang von der Innenstadt zur Wohnbebauung an der Rhalandstraße auch in Zukunft städtebaulich einfügt.

Im Mischgebiet sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ebenfalls am Gebäudebestand orientiert. Dadurch ist auch für die Zukunft nur eine Bebauung zulässig, die sich städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Kerngebiet 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, innerhalb derer Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind, ansonsten aber alle Vorschriften der offenen Bauweise gelten (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO). Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit einer Baugrenze in Anlehnung an den Vorhaben- und Erschließungsplan, mit Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden geregelt. Durch diese Festsetzungen kann ein Gebäude entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan errichtet werden.

Im Kerngebiet 2 und im Mischgebiet ist dagegen eine offene Bauweise festgesetzt, damit sich die bauliche Nutzung in die durch Einzelhäuser geprägte Umgebung einfügt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit dem Ziel des Einfügens in die Umgebung und eng am Bestand orientiert.

### **7.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten**

Im Plangebiet ist für die Wegeverbindung von der Zevener Altstadt, über die Straße Auf der Worth bis zur Rhalandstraße eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (F+R) festgesetzt. Hiermit wird einerseits die Anbindung des Plangebietes und andererseits auch die Anbindung der östlich gelegenen Wohngebiete über den Parkplatz am Mittelteich zur innerstädtischen Fußgängerzone in der Langenstraße für den Fuß- und Radverkehr sichergestellt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Im Kerngebiet 1 sind Grundstücksein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Drei Ein- und Ausfahrten befinden sich auf der Westseite des Geltungsbereiches zur Straße Auf der Worth, welche hier als innerstädtische Hauptverkehrsstraße und damit als Haupteerschließungsstraße für das Vorhaben anzusehen ist. Die südlichste der drei Ein- und Ausfahrten ist für den Anlieferungsverkehr des Einzelhandels und den Verkehr der Zevener Stadtwerke gedacht. Die nördlich gelegenen zwei Ein- und Ausfahrten dienen dem Kundenverkehr. Durch diese Anlage wird der Kundenverkehr laut der Verkehrsuntersuchung Großflächiger Einzelhandel (siehe Anhang III) Auf der Worth sehr gut verteilt.

Auf der Ostseite befindet sich lediglich eine Einfahrt von der Rhalandstraße, welche den aus den angrenzenden Wohngebieten kommenden Kundenverkehr aufnehmen soll. Um Durchgangsverkehr zu vermeiden ist eine Ausfahrt zur Rhalandstraße ausgeschlossen.

## 7.5 Örtliche Bauvorschrift

In dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Kerngebiet 1) gestalterische Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Stellplatzbereiche, des Fuß- und Radweges (F+R) sowie Regelungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen getroffen.

### Oberflächenmaterial und -färbung

Die gestalterischen Regelungen unterliegenden Flächen gliedern sich in die folgenden Funktionsflächen:

- a.) Kundenbereich: Der Kundenbereich besteht aus den Fahrgassen und Stellplätzen für Kunden, die nördlich des Baufensters liegen.
- b.) Anlieferungsbereich: Der Anlieferungsbereich umfasst die Zufahrt für die Anlieferung und die Stellplätze für Mitarbeiter, die südlich und westlich des Baufensters liegen.
- c.) Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (F+R): Sie liegt nördlich des Baufensters und durchquert das Plangebiet von der Straße Auf der Worth bis zur Rhalandstraße.
- d.) Fußweg in Nord-Süd-Richtung im Kundenbereich: Der Fußweg verbindet die Stellplätze nördlich des Fuß- und Radweges (F+R) mit den südlich davon liegenden Stellplätzen und dem Eingangsbereich des Marktgebäudes.

Die genaue Lage und Ausdehnung der Flächen ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Ziel der Regelungen ist es, die Flächen entsprechend ihrer Funktion zu gestalten, um das Gebiet zu gliedern und den Nutzern eine leichte Orientierung zu ermöglichen und eine gestalterische Anpassung an das weitere Stadtgebiet, indes im Kundenbereich zu schaffen. Die Materialien (Bockhorner Klinker, gestockter Granit sowie Asphaltbahnen für Fahrgassen) wurden in Anlehnung an die Gestaltung des Parkplatzes am Mittelteich gewählt. Damit soll der Bezug des Plangebietes zum Stadtzentrum unterstrichen werden. Außerdem erleichtert die gleichbleibende Materialverwendung die Orientierung im öffentlichen und halböffentlichen Raum.

Für den Anlieferungsbereich ist ein Pflaster vorgesehen, das den Belastungen durch Schwerlastverkehr gerecht wird. Die Färbung der Betonsteine ist als Anthrazit vorgeschrieben, um sich gestalterisch an die gleichfarbig gepflasterte Straße Auf der Worth anzulehnen.

Die Gestaltung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (F+R) orientiert sich an den Gehwegen an der Straße Auf der Worth, um das Plangebiet harmonisch an diese Straße anzubinden und eine optische Führung über Wege des öffentlichen Raumes zu gewährleisten. Der Fuß- und Radweg (F+R) ist mit einem Hochbord aus Granit auszuführen, so dass kein Überfahren durch parkende Autos möglich ist.

Der Fußweg in Nord-Südrichtung ist entsprechend dem Fuß- und Radweg (F+R) zu gestalten. Um eine Unterscheidung zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (F+R) zu erreichen ist es zulässig, das Pflaster mit einer abweichenden Farbnuance und einem abweichenden Verlegemuster auszuführen.

### Grüngestaltung

Zur Gestaltung des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Kerngebiet 1) werden Regelungen zur Begrünung getroffen. Basieren auf den Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden in dem Plan des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 1 bis 4) festgesetzt. Zudem wird auf die Regelungen zur Stellplatzbegrünung und die Anlage einer Hecke entlang des Fußweges in Nord-Südrichtung im Vorhaben- und Erschließungsplan Bezug genommen. Die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung einzelner Flächen runden vorstehenden Regelungen zur Flächengestalt ab.

Auf den Flächen mit der Nr. 1 ist eine Laubgehölzhecke anzupflanzen, um einerseits das Plangebiet zur Straße Auf der Worth sowie zu den westlich und südlich angrenzenden Flächen optisch abzuschließen und andererseits im Grenzbereich zum Mischgebiet eine Abschirmung zu erzielen.

Auf der Fläche Nr. 2 ist die Anpflanzung einer Laubgehölzhecke bzw. die Anlage einer Berankung vorgeschrieben, sofern auf dieser Fläche eine blickdichte Einfriedung errichtet. Diese Festsetzung stellt auch im Grenzbereich zur Bebauung auf dem Grundstück Gartenstraße Nr. 8 eine mit Grün gestaltete Abgrenzung des Plangebietes sicher. Im Falle der Errichtung einer blickdichten Einfriedung wird durch deren Begrünung die trennende optische Wirkung erheblich gemildert.

Auf der Fläche Nr. 3 ist entlang der Straße Auf der Worth eine Baumreihe und eine Laubgehölzhecke anzulegen, um die Gestaltung durch die Hecke nach Nr. 1. optisch zu einer Raumkante an der Straße Auf der Worth aufzuwerten.

Auf der Fläche Nr. 4 ist entlang der Rhalandstraße eine Baumreihe und eine Laubgehölzhecke durch den Grundstückseigentümer anzulegen, um das Mischgebiet in die Grüngestaltung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit einzubeziehen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind weitere Flächen zur Begrünung der Stellplatzbereiche verzeichnet. Die auf den dort dargestellten Flächen zu pflanzenden großkronigen Bäume dienen der gestalterischen Auflockerung der Stellplatzflächen. Die Festsetzung der von jeglicher Versiegelung frei zu halten Flächen um die Baumstandorte stellt die Entwicklung der Bäume sicher.

Die entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweges (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) anzulegende Laubgehölzhecke dient der gestalterischen Gliederung der Stellplatzflächen und der Hervorhebung des Fußweges.

Die genannten Begrünungsmaßnahmen in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden durch die Festsetzung zur Bepflanzung der übrigen Flächen mit großblättrigem Immergrün ergänzt. Diese Unterpflanzung bildet seinerseits einen dauergrünen Rahmen für die Laubgehölzhecken und die Stieleichen und soll andererseits die Parkplatznutzer hemmen, die Grünflächen auf kurzem Wege zu durchqueren.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Nr. 1 nördliche der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (F+R) ist die Errichtung von fünf Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig. Die Begrenzung der Höhe stellt sicher, dass die Fahnen in der näheren Umgebung wahrgenommen werden können, diese jedoch städtebaulich nicht negativ beeinflusst.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Nr. 3 ist die Errichtung einer Werbeanlage in der Form einer Pylons mit einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig. Die Höhenbegrenzung ist in Verbindung zur Höhenbegrenzung der Fahnenmasten in der Fläche Nr. 1 zu verstehen.

## **8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**

### **8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege**

Im Geltungsbereich ist auf dem Flurstück 572/3 mit einer Beeinträchtigung im naturschutzfachlichen Sinne durch den Bebauungsplan zu rechnen, da der auf dem westlichen Teil des Grundstücks bestehende Gehölzbestand überplant wird.

Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB aufgestellt wird gilt – für Bebauungspläne der Innenentwicklung die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter festsetzen – dieser Eingriff in den Baumbestand im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinne sind daher nicht erforderlich. Weiterhin besteht unterhalb des genannten Schwellenwertes kein Erfordernis, einen Umweltbericht zu erstellen, so dass im vorliegenden Planungsfall darauf verzichtet wird.

Aufgrund des überwiegenden Anteils an schnellwüchsigen Arten wie Pappeln und Birken ist die Kompensationserforderlichkeit als gering anzusehen. Dem Bestand kommt insgesamt jedoch eine

Bedeutung als Lebensraum für Vögel zu, der durch Störeinflüsse aber starken Einschränkungen unterliegt. Daher ist davon auszugehen, dass allenfalls solche Arten anzutreffen sind, die typisch für den urbanen Lebensraum sind. Während der Bestandsaufnahme konnten keine andersartigen Erkenntnisse gewonnen werden.

Zudem kommt es auf dem Grundstück zu Versiegelungen im derzeitigen Gartenbereich, die negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden haben. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage innerhalb des bereits zuvor beschriebenen Stadtgefüges ist dies allerdings nicht als „erheblich“ anzusehen, so dass kein Eingriff vorliegt.

## **8.2 Belange der Wirtschaft / Raumordnung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels fest. Dieses Vorhaben hat gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zeven Bedeutung für Versorgung der Einwohner der Stadt Zeven, insbesondere unter dem Aspekt der Versorgung mobilitätseingeschränkter Personen an diesem verkehrsgünstigen Standort. Das Vorhaben hat Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur innerhalb der Stadt Zeven. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben eine größere Ausstrahlungskraft haben wird und ein adäquates Gegenstück zum Marktkauf SB-Warenhaus im Gewerbegebiet Hochkamp darstellt. Weiterhin ist durch das Vorhaben eine erhöhte Kundenfrequenz in der Innenstadt zu erwarten.

Da das Plangebiet im von der Stadt Zeven in Selbstbindung beschlossenen zentralen Versorgungsbereich liegt, fügen sich dort alle Vorhaben ein, die innenstadtrelevante Nutzungen beinhalten. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind laut Gutachten Umverteilungseffekte für die innerstädtischen Wettbewerber möglich. Jedoch handelt es sich dabei um Wettbewerb unter Betrieben der Innenstadt, welcher nach allgemeiner Rechtauffassung keiner bauleitplanerischen Steuerung bedarf. Eine städtebaulich begründete Schutzwürdigkeit einzelner Betriebe liegt nach gutachterlicher Einschätzung im Falle des innerstädtischen Wettbewerbs nicht vor.

Die Raumordnerische Verträglichkeit wurde mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept belegt, negative Auswirkungen entstehen durch das Vorhaben nicht.

## **8.3 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt hauptsächlich über die Straße Auf der Worth. Die Rhandlandstraße hat nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion für das Plangebiet und stellt hauptsächlich einen Zubringer für die Bewohner der östlich gelegenen Wohnbebauung dar. Beide Straßen sind gemäß den Verkehrsuntersuchungen ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Fahrverkehre aufzunehmen. Das Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigt, dass auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine gute Verkehrsabwicklung im Bereich der Ein- und Ausfahrten zur Straße Auf der Worth gewährleistet ist. Daher sind an dieser Stelle für den Linksabbiegeverkehr keine verkehrsleitenden Maßnahmen, wie zum Beispiel Abbiegespuren, erforderlich. Derzeit ist nicht erkennbar, dass die verkehrlichen Belange negativ betroffen sind.

## **8.4 Freizeit / Erholung / Tourismus**

Unter dem Aspekt Freizeit, Erholung und Tourismus kommt dem Plangebiet nur eine geringe Bedeutung zu. In der näheren Umgebung befinden sich auch keine „Freizeitflächen“ oder ähnliches, die eine Beeinträchtigung erfahren würden. Somit sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## **8.5 Immissionsschutz**

Begleitend zur Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Schallimmissionen von Verkehren auf den Kundenparkplätzen, vom Anlieferungsverkehr, von Umschlagaktivitäten und von technischen Anlagen im Außenbereich

des Marktgebäudes untersucht wurden. Dabei wurden Berechnungen für Tages- und Nachtzeiten vorgenommen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich tagsüber in allen vier untersuchten Bereichen keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen ergeben.

Nachts können auf Grund der Warenanlieferungen laut Gutachten Richtwertüberschreitungen von 1 bis 10 dB nicht ausgeschlossen werden. Außerdem können Umschlagaktivitäten in der Nachtzeit kurzzeitige Geräuschspitzen hervorrufen. Die Beeinträchtigungen lassen sich nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen auf ein Maß reduzieren, das zur Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm erforderlich wäre. Um die immissionsschutzrechtlichen Richtwerte der TA Lärm einzuhalten, sind Warenanlieferungen mit Lkw in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auszuschließen (vgl. Gutachten im Anhang).

## **8.6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an die meisten bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Die auf dem Flurstück 558/6 stehende Trafostation wird für die Durchführung des Vorhabens verlegt. Im Zuge der Verlegung wird in Abstimmung mit den Stadtwerken der Anschluss des Plangebietes an das Elektrizitätsnetz sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung bedarf im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes einer Neuregelung, da durch die Plandurchführung ein höherer Versiegelungsgrad im Kerngebiet 1 erreicht wird. Das Oberflächenwasser aus dem Einzugsgebiet des Marktgebäudes und der Stellplätze wird in die Regenwasserkanalisation in den Straßenzug Auf der Worth eingeleitet. Da die Regenwasserkanalisation diese zusätzlichen Mengen nicht ungedrosselt aufnehmen kann, muss ein unterirdisches Rückhaltesystem im Bereich der Kundenparkplätze und der Anlieferungszone errichtet werden (siehe Anhang IV Stellungnahme Ingenieurbüro Schmidt u. Rietzke). Eine Einleitung in den Rhlandsbach ist wegen der geringen Aufnahmefähigkeit nicht vorgesehen.

## **9. NACHRICHTLICHE HINWEISE**

### **9.1 Bodendenkmalpflege**

Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

### **9.2 Altlasten**

Hinweise auf Altablagerungen sind meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen.

### **9.3 Beseitigung des Niederschlagswassers**

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Kommune verpflichtet, soweit nicht die Stadt den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

### **9.4 Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle; das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu Benachrichtigen.

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

Bremen, den ..... / .....2010

**imstara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung  
Prof. Dr. Hautau & Renneke GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

**Verfahrenshinweise:**

Die Begründung hat gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom .....2010 bis einschließlich .....2010 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

**Anhang I** Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven, inkl. Ergänzung

**Anhang II** Schalltechnische Untersuchung

**Anhang III** Verkehrstechnische Untersuchung

**Anhang IV** Konzept zur Oberflächenentwässerung