

STADT VECHTA

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 55L „Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand“

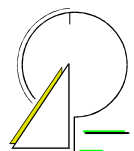
BEGRÜNDUNG

ENTWURF

17.12.2018

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft	3
4.2 Belange des Immissionsschutzes	4
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4 Belange des Denkmalschutzes	4
4.5 Altablagerungen	5
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55L	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.1.1 Emissionskontingente (LEK)	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4 Verkehrsflächen	7
5.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	7
5.6 Hauptversorgungsleitungen	7
5.7 Private Grünfläche	8
5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.9 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.10 Erhaltung von Einzelbäumen	8
5.11 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	10
7.1 Rechtsgrundlagen	10
7.2 Verfahrensübersicht	10
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	10
7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	10
7.2.3 Öffentliche Auslegung	10

7.2.4	Satzungsbeschluss	10
7.3	Planverfasser	11

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Vechta beabsichtigt, im Ortsteil Langförden, zusätzliche gewerbliche Bauflächen zur Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes (Erzeugergroßmarkt Langförden-Oldenburg (ELO)) bereitzustellen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 55L „Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand“ auf. Vorgesehen ist der Bau von zwei neuen Hallen, die zum Teil an den vorhandenen Gebäudebestand angrenzen.

Das ca. 9,87 ha umfassende Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Langförden und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Repker Straße. Südlich grenzt das Betriebsgelände des Erzeugergroßmarktes Langförden-Oldenburg (ELO) an.

Ziel der Stadt Vechta ist es, die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Betriebs zu sichern und somit die lokale Wirtschaftsstruktur nachhaltig zu stärken. Dies soll zur Schaffung bzw. zur Sicherung von wichtigen Arbeitsstätten beitragen. In städtebaulicher Hinsicht soll eine ortsverträgliche und konfliktfreie Erweiterung der gewerblichen Nutzung an einem deutlich vorgeprägten Standort vorbereitet werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietareals, wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 55L ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 sowie der Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe, wird ein bedarfsgerechtes Maß der baulichen Nutzung für eine flexible Erweiterung des Gewerbegebietes definiert und zeitgleich eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sichergestellt. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen vor. Um eine schadlose Oberflächenentwässerung sicherzustellen, werden im nördlichen Plangebiet sowohl ein Regenrückhaltebecken als auch ein Regenrückhaltegraben geplant.

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung sind im Zuge des Planverfahrens die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallproblematik durch ein entsprechendes Fachgutachten geprüft wurden. Zur Vermeidung unverträglicher Auswirkungen für die Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebietes werden im Bebauungsplan Nr. 55L auf Grundlage des o. g. Gutachtens maximal zulässige Lärmemissionskontingente (LEK) festgesetzt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht als Teil II der vorliegenden Begründung zu dieser Bauleitplanung gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert. Auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme werden die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bilanziert und bewertet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 55L wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Vechta im Maßstab 1 : 1.000 zur Verfügung gestellten Planunterlage erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine ca. 9,87 ha große Fläche nördlich des Betriebsgeländes des Erzeugergroßmarktes Langförden-Oldenburg. An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Repker Straße. Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Langförden.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich am nördlichen Rand befinden sich Gehölzstrukturen. Entlang der Repker Straße verläuft eine etwa 260 m lange Baumreihe mit Buchen, Eichen und Eschen. Südlich grenzt das Betriebsgelände des Erzeugergroßmarktes Langförden-Oldenburg an, während die nördlich, westlich und östlich gelegenen Flächen landwirtschaftlich genutzt werden.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55L „Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand“, den Zielen der Raumordnung. Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 (1) Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 3 und § 8 NROG im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2008 und der Änderungsverordnung zum LROP aus dem Jahr 2017 festgelegt. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (zuletzt geändert 2017) werden zum Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Der Stadt Vechta wird allgemein die Funktion als Mittelzentrum zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen.

In Kapitel 1.1 Abschnitt 05 wird ferner für die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes Niedersachsen festgelegt, dass in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden soll. Dadurch sollen bei allen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

Somit entspricht die vorliegende Planung der Stadt Vechta den landesplanerischen Zielen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist durch Fristablauf unwirksam. Eine Neuaufstellung ist durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten eingeleitet.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich im südlichen Teil des Plangebietes sind Grünflächen und gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Für das südlich angrenzende Gewerbegebiet wurde die 26. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, diese ist am 07.03.1998 wirksam geworden ist. Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan ein 540 m Sicherheitsradius zur Bohrstelle Z 19 der Exxon Mobil eingetragen. Gemäß Auskunft der Exxon Mobil ergeben sich auf Grundlage aktueller Bohrungs- und Lagerstättenparameter allerdings deutlich geringere Sicherheitsradien, sodass eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs möglich ist. Um die Inhalte des Flächennutzungsplans an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen, erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB die 94. Flächennutzungsplanänderung.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 31L aus dem Jahre 1998, zu dem zwischenzeitlich vier Änderungen durchgeführt wurden. In diesem sind nördlich der Straße Spielwand Gewerbegebiete und Eingrünungsmaßnahmen an der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der Straße Spielwand festgesetzt. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 10 m zu den Anpflanzflächen und 5 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein.

Die planungsrechtlichen Vorgaben an der nördlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 31L sind somit an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen und geringfügig zu überplanen.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der Planungsraum ist demnach dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55L verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Zur Bewertung der mit dem Planvorhaben vorbereiteten Lärmsituation ist durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co KG, Bremen ein Lärmgutachten erstellt worden. Hierin ist zur Regelung der Geräuschimmissionen auf Grundlage der DIN 45691 eine Geräuschkontingentierung erarbeitet worden. Die Lärmbeurteilung erfolgt anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Bauleitplanung eingestellt. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden.

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch ein Ingenieurbüro erarbeitet. Gemäß diesem ist zur schadlosen Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers neben der Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) auch ein Regenrückhaltegraben im nördlichen Teil des Plangebietes erforderlich. Der Standort für das Regenrückhaltebecken wird im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge mit den Detailplanungen zur Gebietsentwässerung werden nach Abstimmung mit der Stadt Vechta rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta gestellt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange des Bodenschutzes im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten. Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen (Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, z. B. ehemalige Müllkippen) und Altstandorte (Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, z. B. stillgelegte Betriebsgrundstücke), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen vor.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55L

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55L werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes geschaffen. Zu diesem Zweck wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 31L) als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Koordinierung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Deshalb sind innerhalb des gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr.1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Zusätzlich sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die genannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der oben genannten Zielsetzung der Schaffung eines reinen Flächenangebotes für Gewerbe. In Anbetracht der dezentralen, städtebaulich nicht integrierten Lage des Plangebietes und der wenigen Siedlungsstrukturen im Umfeld, ist der Standort für die genannten Nutzungen grundsätzlich weniger geeignet, so dass der Nutzungsausschluss städtebaulich gerechtfertigt ist.

Einzelhandelsnutzungen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr.1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder einem produzierenden Gewerbebetrieb stehen und die eigentlichen Betriebe räumlich angegliedert sowie als dessen Bestandteil erkennbar sind. Die an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein und darf insgesamt nicht mehr als 400 m² betragen.

Durch die genannte Regelung wird der Zielsetzung entsprochen, im innerstädtischen Bereich der Stadt Vechta eine ausgewogene Handelsstruktur zu sichern und die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen in den Randlagen zu vermeiden.

5.1.1 Emissionskontingente (LEK)

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Gewerbeflächen auf die im Umfeld vorhandene Siedlungsstruktur werden auf Grundlage des Lärmgutachtens für das Plangebiet Emissionskontingente (LEK) festgesetzt. Folglich sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung dargestellten Emissionskontingente von 65 dB tags und 52 dB nachts (LEK, i; Tag- und Nachtwert in dB (A)/m²) nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Zur optimalen Ausnutzung des Plangebietes aus schalltechnischer Sicht werden zudem die im Lärmgutachten empfohlenen Richtungssektoren A - C für die Festlegung von Zusatzkontingenten nach der DIN 45691 festgesetzt. Innerhalb der einzelnen Richtungssektoren dürfen die festgesetzten Emissionskontingente (LEK tags + nachts) um die angegebenen Zusatzkontingente (LEK,i, zus,k in dB (A)) erhöht werden.

Richtungssektor k	Zusatzkontingent L _{EK,zus,k} [dB(A)/m ²]	
	tags	nachts
A	0	0
B	0	2
C	0	5

Die Immissionsprognose ist mit Annahme freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes durchgeführt worden. D. h. Abschirmung, Boden- und Meteorologiedämpfung wurden nicht berücksichtigt. Im Genehmigungsverfahren zu einem konkreten Bau- und Betriebsvorhaben ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm an den Wohn- und Schlafräumen einer zukünftigen Betriebsleiterwohnung zu prüfen.

Die oben genannte DIN Vorschrift kann bei der Stadt Vechta eingesehen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55L wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. In Anlehnung an die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 31L und zur Ermöglichung einer nutzungsgerechten Flächenbeanspruchung wird die Grundflächenzahl (GRZ) in dem Gewerbegebiet mit 0,6 und die Baumassenzahl (BMZ) mit 6,0 festgesetzt. Hierdurch soll eine vergleichbare Bebauung gewährleistet werden, die sich in die örtliche Situation einfügt.

Zur Vermeidung von strukturuntypischen Höhenentwicklungen wird ferner eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) gilt nicht für im Sinne des Bauordnungsrechts untergeordnete, technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen u. ä.), für sonstige technische Anlagen, wie Sendemasten etc., die den Gebäuden und deren

Nutzungen direkt zugeordnet werden können sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes.

Für die Ermittlung der Bauhöhen sind die in der textlichen Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte maßgebend (§ 18 (1) BauNVO). Der untere Bezugspunkt wird auf 45 m über Normal-Null festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) zählt die Oberkante der baulichen Anlage.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbetypische Gebäudestruktur wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass dem künftigen Gewerbebetrieb ein flexibler Gestaltungsspielraum für die Flächennutzung bereitgestellt wird. Dementsprechend wird zu den Flächen für die Abwasserbeseitigung und zu den Eingrünungsmaßnahmen im Norden ein Abstand von 10 m eingehalten. Im westlichen Teil des Plangebietes werden die Baugrenzen in einem Abstand von 10 m bzw. 20 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Zu der im südöstlichen Teil des Plangebietes angrenzenden Verkehrsfläche sowie zum Schutzstreifen der Erdgastransportleitung halten die Baugrenzen einen Abstand von 3 m ein.

5.4 Verkehrsflächen

Die an der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Repker Straße wird in ihrem Verlauf gesichert und als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Ein gegebenenfalls später erforderlicher Ausbau der Straße wird durch die Einbeziehung eines südlich angrenzenden 1,5 m breiten Streifens ermöglicht.

5.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)

Gemäß dem Ergebnis des Oberflächenentwässerungskonzeptes zu dieser Bauleitplanung ist für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) sowie eines Regenrückhaltegrabens erforderlich. Diese werden im nördlichen Teil des Plangebietes, entlang der Repker Straße angelegt. Der gewählte Standort wird entsprechend als Fläche zur Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5.6 Hauptversorgungsleitungen

Die an der südöstlichen Grenze des Plangebietes unterirdisch verlaufende Gashochdruckleitung der Gasunie und die im nördlichen Teil des Plangebietes verlaufende Wasserleitung des OOWV werden in ihrem Bestand gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt.

Die Schutzstreifen zu den vorgenannten Leitungen werden über die entsprechende Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers gem.

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB berücksichtigt. Grundsätzlich sind diese von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Jegliche Einwirkungen, die die Sicherheit und den Betrieb der Leitung gefährden sind nicht gestattet. Die Zugänglichkeit der Schutzstreifen muss jederzeit sichergestellt sein. Das vorhandene Geländeniveau im Schutzstreifen darf nicht verändert werden. Bei Bau- und Erdarbeiten im Bereich der Leitung sind die Auflagen und Hinweise des Versorgungsträgers zu beachten.

5.7 Private Grünfläche

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes werden im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, entlang der Repker Straße, private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Hier befindet sich bereits eine Gehölzreihe, die durch zusätzliche Gehölzanpflanzungen ergänzt werden soll. Dementsprechend wird in diesem Bereich überlagernd eine Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB festgesetzt.

5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung und zur visuellen Abgrenzung des Gewerbegebietes gegenüber dem offenen Landschaftsraum, werden entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes 10 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Auf einer Länge von 116 m ist eine Wallhecke in einer Breite von 3,00 m sowie, unmittelbar südlich angrenzend, ein 7,00 m breiter Schutzstreifen anzulegen (PF 1). Auf den übrigen Flächen sind heimische, standortgerechte Gehölzanpflanzungen in Form einer Baum-Strauchhecke anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten (PF 2).

Neben der eingrenzenden und gestalterischen Funktion haben die festgesetzten Pflanzstreifen die Aufgabe, den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren. Für die Bepflanzung der o. g. Flächen sind daher die in der textlichen Festsetzung Nr. 8 aufgeführten standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden.

5.9 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Zielsetzung einer behutsamen Erweiterung der gewerblichen Nutzung Rechnung tragend, werden ferner die im Nordwesten befindlichen Gehölzstrukturen aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand erhalten. Der betreffende Bereich wird hierzu als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die im Bereich der Verkehrsfläche vorhandenen Gehölze zu erhalten sind. Die entsprechenden Gehölze sind zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

5.10 Erhaltung von Einzelbäumen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 55L werden gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB Einzelbäume festgesetzt, die aufgrund ihrer Orts- und Landschaftsbildprägenden Wirkung sowie aufgrund ihrer ökologischen Funktion nicht beschädigt oder beseitigt werden dürfen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch

Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig.

5.11 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und zur weitergehenden Eingrünung des Plangebietes durch heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die vorgeschlagenen Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55L zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Spielwand und Mittelwand. Die Straße Mittelwand ist an die Schwichtelerstraße (K 257) angebunden.
- **Energieversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE NETZ GmbH.
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- **Oberflächenentwässerung**
Zur Regelung der konfliktfreien Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Gemäß diesem ist im Plangebiet die Anlage eines Rückhaltebeckens (RRB) für die gedrosselte Ableitung des anfallenden Regenwassers in den Vorfluter notwendig. Der Standort des RRB wird im Bebauungsplan Nr. 55L planungsrechtlich gesichert.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55L „Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand“ gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom bis zum Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

7.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Vechta hat den Bebauungsplan Nr. 55L „Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

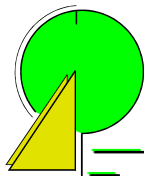
Vechta,

.....
Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 55L „Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand“ erfolgte im Auftrag der Stadt Vechta durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*