

Beschlussvorlage
Nummer: 2020/0307

vom 05.11.2020

Az.	61 26 30/31AL
Bezug-Nr:	
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung	
Heuser, Wolfgang	

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	25.11.2020	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	08.12.2020	nichtöffentlich beschließend

Bebauungsplan Nr. 31 AL „Gewerbegebiet Schwichtelerstraße/Mittelwand/Spielwand“:
Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Anlass und Grundzüge der Planung

Der Rat der Stadt Vechta hat am 19.12.2005 den Bebauungsplan Nr. 31 AL „Gewerbegebiet Schwichtelerstraße/Mittelwand/Spielwand“ als Satzung beschlossen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes war die planungsrechtliche Absicherung der betrieblichen Erweiterung der Fa. Valensina am Standort in Spreda. Hier sollte u.a. ein Hochregallager (mit einer Höhe von 27,5 m) für die hier abgefüllten Produkte entstehen.

Da von Seiten der Fa. Valensina jedoch die Planungen eingestellt wurden, wurde der Bebauungsplan nicht in Kraft gesetzt.

Nunmehr hat die Fa. Valensina mit Schreiben vom 28.10.2020 erneut einen Antrag auf Bauleitplanung gestellt.

Der aktuelle Entwurf des Unternehmens sieht vor, dass das geplante Hochregallager nicht mehr östlich des bestehenden Werksgebäudes errichtet werden soll sondern nördlich hiervon. Das Hochregallager soll jetzt eine Höhe von ca. 34,5 m, eine Breite von ca. 29,5 und eine Länge, parallel zum Werksgebäude, von ca. 150,5 m haben. Ein Hochregallager ist auch aufgrund fehlender Erweiterungsflächen für die weitere Entwicklung des Betriebs am Standort in Spreda erforderlich.

Der Kommissionierungs- und Verladebereich soll in östlich Richtung angeordnet werden und die verkehrliche Anbindung des Logistikbereichs soll dann über die erforderliche Verlängerung der Straße „Spielwand“ erfolgen.

Um diese Entwicklung des Betriebes Valensina zu ermöglichen, ist eine Anpassung des bisherigen Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

Entsprechend der erläuterten Planungsziele werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 31AL Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Nutzungsgerecht wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe geregelt. Ferner wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass Gebäude eine Länge von 50m überschreiten können. Die Baufenster werden so dimensioniert, dass der geplanten gewerblichen Nutzung ausreichend Spielraum geboten wird.

Um eine schadlose Oberflächenentwässerung sicherzustellen, wird im Rahmen der Bauleitplanung ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Das von den Dach-, Stell- und Verkehrsflächen anfallende

Niederschlagswasser soll in Rückhaltebecken gesammelt werden, die bereits im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31L planungsrechtlich abgesichert wurden.

Geltungsbereich

Das in Spreda gelegene Plangebiet umfasst eine ca. 3,8 ha große Fläche nördlich und östlich der vorhandenen Betriebsgebäude. An der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes verläuft die geplante Führung der Straße Spielwand.

Überplant werden Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 20L Gewerbegebiet Schwichtelerstraße“ und Nr. 31L „Gewerbegebiet Mittelwand – nördlich der Schwichtelerstraße“ sowie in vollem Umfang der Bebauungsplan Nr. 20 AL „Gewerbegebiet Schwichtelerstraße/Mittelwand“.

Natur- und Umwelt / Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind insbesondere die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen im Rahmen der Eingriffsregelung und im Umweltbericht erneut zu erfassen, zu bewerten und zu dokumentieren.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der o. g. Fachplanungen werden in die Planung eingestellt.

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung sind im Zuge des Planverfahrens die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallproblematik durch ein entsprechendes Fachgutachten zu prüfen. Zur Vermeidung unverträglicher Auswirkungen für die Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebietes werden im Bebauungsplan Nr. 31AL auf Grundlage des o. g. Gutachtens maximal zulässige Lärmemissionskontingente (LEK) festgesetzt.

Vorbereitende Bauleitplanung / Verfahren

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet dar, sodass ein Änderungsverfahren nicht erforderlich ist.

Um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, ist es erforderlich, das Bauleitplanverfahren mit den geänderten Inhalten und auf Grundlage der aktuellen Rechtsgrundlagen erneut durchzuführen.

Beschlussempfehlung:

Vorbehaltlich der Anhörung des Ortsrates Langförden schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem VA folgende Beschlussfassung vor:

„Zur planungsrechtlichen Absicherung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens Valensina wird die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31AL ‚Gewerbegebiet Schwichtelerstraße/Mittelwand/Spielwand‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Planzeichnung genau gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen. “

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 AL „Gewerbegebiet Schwichtelerstraße/Mittelwand/Spielwand“

