

**Beschlussvorlage  
61/007/2023  
vom 28.03.2023**

Az. 51 20 02/150a  
Bezug-Nr.:  
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung  
Stefanie Humpsch

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	19.04.2023	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	02.05.2023	nicht öffentlich beschließend

**Bebauungsplan Nr. 150a „Stukenborg - Gewerbegebiet nördlich der Falkenrotter Straße,, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

**Sachverhalt:**

**Anlass und Ziel der Planung**

Für den Raum Südoldenburg und insbesondere für die Stadt Vechta bestehen erhebliche Entwicklungspotenziale. Das gilt sowohl für die Bevölkerungsentwicklung als auch für die Entwicklung von Arbeitsplätzen. Aufgabe der Stadt Vechta ist es, hierauf zu reagieren und die notwendigen Flächen durch städtebauliche Planungen bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen.

Die Beschlüsse zur Aufstellung der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 150 „Gewerbe- und Industriegebiet Stukenborg-West“ wurden erstmals am 28.01.2014 durch den Verwaltungsausschuss gefasst. Die Bauleitplanung zum „Gewerbe- und Industriegebiet Stukenborg-West“ wurde aufgestellt, um im Bereich Stukenborg, westlich und östlich der Ortsumgehung (B69) industrielle bzw. gewerbliche Nutzung planungsrechtlich abzusichern und weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe aus Vechta, aber auch für neue Unternehmen an diesem Standort anbieten zu können. In den bestehenden Gewerbebeständen Vechta-Nord und Vechta-West sind die zur Verfügung stehenden Flächen bereits ausgeschöpft bzw. vermarktet.

Der Standort wurde auch aufgrund seiner Lage im westlichen Stadtgebiet in Zuordnung zu den bestehenden Gewerbegebieten wie auch der günstigen verkehrlichen Anbindung an die Ortsumgehung bzw. über die Falkenrotter Straße an die Autobahn A1 als städtebaulich geeigneter Entwicklungsbereich zur Bereitstellung neuer Gewerbe- bzw. Industrieflächen festgelegt.

Im Jahr 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss neu gefasst. Ziel hierbei war, einen Teil der geplanten Gewerbeflächen als Wohnnutzung auszuweisen, um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Der Schwerpunkt dabei war, das unmittelbare Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung planerisch verträglich zu gestalten.

Das Plangebiet hatte hier eine Gesamtgröße von ca. 117 ha – davon befanden sich ca. 35 ha im Eigentum der Stadt Vechta – vorzugsweise westlich der Ortsumgehung.

**Eigentum/ Umlegung Flächen**

Der Umlegungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am 14.12.2017, aufgrund der Anordnung durch den Rat der Stadt Vechta in seiner Sitzung am 13.11.2017, die Einleitung des Umlegungsverfahrens Nr. 39 „Gewerbe- und Industriegebiet Stukenborg West“ für den Geltungsbereich des sich damals in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 150 „Gewerbe- und Industriegebiet Stukenborg West“ beschlossen.

Durch die Bauleitplanung sollten neben Gewerbeflächen nördlich der Falkenrotter Straße auch Wohnbauflächen westlich der Ortsumgebung entstehen.

Die Stadt Vechta entschied sich im weiteren Verlauf dazu, die geplante Umlegung zunächst nicht weiter zu verfolgen und stattdessen zu versuchen, möglichst viele der in dem Gebiet liegenden Flächen von den Eigentümern direkt zu erwerben. Im Zuge von Grunderwerbsverhandlungen mit den Flächeneigentümern gelang es der Stadt Vechta, mehrere Flurstücke in dem Plangebiet zu erwerben.

Im weiteren Verlauf entwickelten sich die städtischen Planungen dahin, dass der Bebauungsplan Nr. 150 geteilt und zunächst ein separater, kleinerer Bebauungsplan für die Gewerbeflächen nördlich der Falkenrotter Straße auf den Weg gebracht werden sollte.

Aufgrund des erfolgten Erwerbs von einzelnen Flächen im Plangebiet und somit einer anteiligen Flächenverfügbarkeit im gesamten Plangebiet, insbesondere für die Herstellung der Erschließungsstraßen, kam die Verwaltung in Übereinstimmung mit dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN; Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses) zu dem Ergebnis, dass dem Umlegungsverfahren die Substanz entzogen sei und man das Verfahren deshalb aufheben sollte.

Da derzeit kein Umlegungsausschuss besteht, soll das Verfahren durch den Rat der Stadt Vechta aufgehoben werden. Eine entsprechende Beschlussvorlage für den Verwaltungsausschuss und den Rat wird vorbereitet.

#### Neue städtebauliche Planungskonzeption

Da zudem gegenwärtig an anderen Stellen im Stadtgebiet eine dem derzeitigen Bedarf entsprechenden Anzahl an Wohnbaugrundstücken derzeit planerisch vorbereitet werden, sollen zunächst gewerbliche Bauflächen im Bereich Stukenborg auf einer verkleinerten ca. 44 ha großen Fläche (Bereich A) beplant werden. Auf der westlich der Ortsumgebung (B69) gelegenen Fläche sind grünordnerische Maßnahmen zur Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs vorgesehen (Bereich B). Hierfür soll der Bebauungsplan Nr. 150a „Stukenborg - Gewerbegebiet nördlich der Falkenrotter Straße“ aufgestellt werden.

Außerdem sind Flächen für eine Sport- und Eventhalle bei den Planungen des Bebauungsplanes Nr. 150a berücksichtigt worden.

#### **Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst eine ca. 55 ha große Fläche nördlich der Falkenrotter Straße.

#### **Nutzungen / Städtebauliche Situation**

Zurzeit werden die Flächen im Plangebiet weitgehend landwirtschaftlich genutzt.

#### **Grundzüge der Planung**

Entsprechend dem erläuterten Planungsziel soll zur planungsrechtlichen Absicherung von gewerbli-

chen Flächen das Gebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie als Sondergebiete gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Die zur Erschließung des Plangebietes vorgesehenen Planstraßen und die vorhandenen Straßen werden entsprechend als Verkehrsflächen festgesetzt. Zusätzlich werden im Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen aufgenommen. Um eine geordnete Oberflächenentwässerung sicherzustellen, werden hierfür auf Grundlage eines Oberflächenentwässerungskonzeptes entsprechende Flächen für die Regenwasserrückhaltung ausgewiesen. Ferner werden über örtliche Bauvorschriften gestalterische Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. es werden Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken getroffen. Die Bauflächen sind in diesem Zusammenhang teilweise um ca. 0,7 m aufzufüllen.

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung sind im Zuge des Planverfahrens die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallproblematik in Bezug auf Verkehrs- und Gewerbelärm unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnbauflächen durch ein entsprechendes Fachgutachten zu prüfen und erforderliche Maßnahmen vorzuschreiben.

### **Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes soll über neu anzulegende Planstraßen erfolgen, die an die vorhandene Falkenrotter Straße angebunden werden.

### **Natur- und Umwelt**

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte und die weiteren umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung und im Umweltbericht erfasst, bewertet und dokumentiert. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der o. g. Fachplanungen werden in die Planung eingestellt.

Der südliche Teil der vorhandenen Baumreihe soll weitestgehend erhalten und geschützt werden.

### **Vorbereitende Bauleitplanung / Verfahren**

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit der Bebauungsplan Nr. 150a aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die 77. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Haushaltsposition	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: <input type="checkbox"/> ja mit <input type="checkbox"/> nein

### **Beschlussempfehlung:**

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„Zur planungsrechtlichen Absicherung der Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich Stukenborg wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150a „Stukenborg - Gewerbe-

gebiet nördlich der Falkenrotter Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlos-  
sen.“

Die Geltungsbereiche sind in der beigefügten Karte 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.“

**Bebauungsplan Nr. 150a**  
**„Stukenborg - Gewerbegebiet nördlich der Falkenrotter Straße“**  
**mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**  
**Bereich A**



**Bebauungsplan Nr. 150a**  
**„Stukenborg - Gewerbegebiet nördlich der Falkenrotter Straße“**  
**mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**  
**Bereich B**

