

STADT VECHTA

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 150a „Stukenborg - Gewerbegebiet nördlich der Falkenrotter Straße“

Begründung (Teil I)

Entwurf

15.08.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

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)	4
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Starkregengefahr	5
4.5	Belange des Straßenverkehrs	6
4.6	Belange des Denkmalschutzes	6
4.7	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	7
4.8	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
4.9	Kampfmittel	7
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 150A	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4	Verkehrsflächen	10
5.5	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	10
5.6	Grünflächen	11
5.7	Wasserflächen	12
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	12
5.10	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	13
5.11	Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	14
7.1	Rechtsgrundlagen	14
7.2	Planverfasser	15

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Vechta beabsichtigt aufgrund der konstant hohen Gewerbeflächennachfrage, die Neuausweisung von Gewerbe- und Sonderbauflächen für Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe nördlich der Falkenrotter Straße und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 150a „Stukenborg – Gewerbegebiet nördlich der Falkenrotter Straße“ auf. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen zudem die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines zusätzlichen Sport-, Veranstaltungs- und Eventzentrums mit Parkhaus geschaffen werden.

Ziel der Stadt Vechta ist die Bereitstellung eines dem Bedarf entsprechenden attraktiven Angebots an gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur. Im Rahmen der derzeit laufenden Flächennutzungsplanneuaufstellung wurde über eine entsprechende Bedarfsberechnung ein Gesamtbedarf an gewerblichen Bauflächen von 150 ha bis zum Jahr 2035 prognostiziert. Die Bedarfsprognose wird durch die vorliegenden Anfragen nach Gewerbeflächen bestätigt. So lagen der Stadt im Jahr 2023 Anfragen für 33,5 ha Gewerbeflächen von verschiedenen Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen vor. Der vorliegende Standort unmittelbar östlich der B 69 eignet sich dabei aufgrund der gewerblichen Vorprägung und der guten verkehrlichen Anbindung besonders für eine gewerbliche Entwicklung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150a teilt sich in die Bereiche A und B. Der Teilbereich A befindet sich unmittelbar nördlich der Falkenrotter Straße und östlich der Oldenburger Straße (B 69). Der Teilbereich B befindet sich etwa 350 m nordwestlich des Teilbereich A unmittelbar an der Stadtgrenze.

Die Flächen innerhalb des Teilbereichs A sollen wie oben bereits erläutert zukünftig für gewerbliche Zwecke, Einzelhandel und Freizeitnutzungen zur Verfügung stehen. Hier werden dementsprechend Gewerbegebiete und Sonstige Sondergebiete ausgewiesen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer maximalen Gebäudehöhe geregelt. Nutzungsgerecht wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Baufenster werden so dimensioniert, dass den geplanten Nutzungen ausreichend Spielraum geboten wird. Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen erfolgt über Planstraßen, die im Bebauungsplan als Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Um eine geordnete Oberflächenentwässerung sicherzustellen, werden zudem Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen, um die Eingrünung des Plangebietes sicherzustellen. Außerdem sollen die vorhandenen landschaftsbildprägenden Gehölzbestände bestmöglich erhalten werden.

Innerhalb des Teilbereichs B ist das Anlegen eines Klimaparks vorgesehen. In diesem Bereich soll eine multifunktionale Parkanlage gestaltet werden, die Klimaschutz, Klimaanpassung, Naherholung und Umweltbildung miteinander verbindet. Mit der Renaturierung von Gewässern, der Aufforstung klimaresilienter Baumarten sowie der Schaffung von Bildungs- und Erholungsbereichen soll ein Ort entstehen, der sowohl ökologisch als auch sozial einen nachhaltigen Mehrwert bietet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 150a wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Vechta im Maßstab 1 : 2.000 zur Verfügung gestellten Planunterlage erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150a teilt sich in die Bereiche A und B. Der Teilbereich A befindet sich unmittelbar nördlich der Falkenrotter Straße und östlich der Oldenburger Straße (B 69). Er umfasst eine Fläche von etwa 36,6 ha. Der Teilbereich B befindet sich etwa 350 m nordwestlich des Teilbereich A unmittelbar an der Stadtgrenze. Er umfasst eine Fläche von etwa 9,7 ha.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Die Flächen innerhalb des Teilbereichs A sind zum Teil bereits bebaut. Hier befinden sich ein Gartencenter und eine Sportarena. Die übrigen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Zum Teil befinden sich hier ortsbildprägende Gehölzstrukturen. Der Teilbereich B wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2022 werden zum Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Die westlich des Plangebietes verlaufende B 69 ist als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. 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. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen entspricht somit den Landesplanerischen Zielen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Falkenrotter Straße ein Gartencenter welches eine Erweiterung plant. Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind die Vorgaben aus Abschnitt 2.3 der LROP-VO 2022 maßgeblich zur raumordnerischen Beurteilung. Das vorliegende Vorhaben ist daher hinsichtlich seiner Konformität zu den dort formulierten Zielen einzuordnen und zu prüfen.

Ziffer 03: Kongruenzgebot

Die Stadt Vechta ist gemäß dem LROP Niedersachsen als Mittelzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.

Das Einzugsgebiet umfasst neben der Stadt Vechta (Zone 1) auch die angrenzenden

Gemeinden Bakum und Goldenstedt (in der Zone 2) sowie in der Zone 3 die Städte Dinklage und Lohne. Das Einzugsgebiet des Gartencenters umfasst somit in der Zone 1 und Zone 2 Bereiche, welche im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta dem Kongruenzraum von Vechta zugeschrieben wurden. Lediglich die Zone 3 (Lohne und Dinklage) befindet sich außerhalb des mittelzentralen Kongruenzraums.

Das Vorhaben rekrutiert rd. 50 % seines Umsatzes aus dem eigenen Stadtgebiet. Ein weiterer Umsatzanteil ist dem Kongruenzraum (Zone 2) zuzuordnen (rd. 20%). Weitere etwa 20 % stammen aus Lohne und Dinklage. Die restlichen 10 % sind nicht zuordenbare Streuumsätze. Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind im Einzugsgebiet nicht zu erwarten. Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral wird damit entsprochen. Das Vorhaben generiert mindestens 70 % seines Umsatzes aus dem eigenen Verflechtungsbereich.

Ziffer 04: Konzentrationsgebot

Nach dem LROP 2017 sind Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen zentralen Orts zulässig (Konzentrationsgebot). Diesem raumordnerischen Ziel liegt die Annahme zugrunde, dass die standörtliche Konzentration von Einzelhandel auf das sog. zentrale Siedlungsgebiet zur Bündelung von Angeboten (i.S.v. Kopplungseinkäufen) und damit zur Reduzierung des Wegeaufwands innerhalb eines zentralen Ortes führt. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des Mittelzentrums Vechtas an der Falkenrotter Straße am Rande des Siedlungsgebiets. Am Standort befindet sich bereits heute der Tebbe-Markt mit einer Verkaufsfläche über der Schwelle zur Großflächigkeit. Dem Konzentrationsgebot wird somit entsprochen.

Ziffer 06: Integrationsgebot

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen nicht-zentrenrelevanten Betrieb mit zentrenrelevantem Randsortiment, welches sowohl aktuell als auch im Rahmen der Erweiterungsplanung zukünftig nicht mehr als 10 % bzw. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche des Gartencenters betragen wird. Die 400 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente soll im Rahmen des Vorhabens nicht verändert werden. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache ist eine Erweiterung des Gartencenters an einem Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zulässig. Dem städtebaulichen Integrationsgebot wird entsprochen.

Ziffer 08: Beeinträchtungsverbot

Das Verträglichkeitsgutachten zum Erweiterungsvorhaben des Gartencenters kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der zentralen Orte sowie der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche für die geprüfte Erweiterung ausgeschlossen werden kann. Das raumordnerische Gefüge im Einzugsgebiet aber auch bezogen auf Standorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets wird ebenfalls nicht infrage gestellt. Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben somit gerecht.

Das Vorhaben ist somit mit den Zielen und Grundsätzen zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 2022 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

Die Stadt Vechta ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft -auf Grund hohen Ertragspotenzials ausgewiesen, grenzt aber unmittelbar an das zentrale Siedlungsgebiet an. Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung der Stadt Vechta wurde ein anhaltend hoher Gewerbeflächenbedarf prognostiziert. Aufgrund der gewerblichen Vorprägung und der guten verkehrlichen Anbindung erscheint das Plangebiet aus Sicht des Plangebers besonders geeignet für eine gewerbliche Weiterentwicklung. Die Stadt Vechta hat sich daher dazu entschieden den Belangen der Wirtschaft einen Vorrang gegenüber den Belangen der Landwirtschaft einzuräumen.

Die westlich des Plangebietes verlaufende B 69 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Derzeit erfolgt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Vechta. Die Entwurfsfassung lag in der Zeit vom 07.08.2024 bis einschließlich 30.09.2024 öffentlich aus. Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung werden innerhalb des Teilbereich A gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Flächen für die Regenwasserrückhaltung und Grünflächen ausgewiesen. Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind somit mit den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans vereinbar.

Der Bebauungsplan Nr. 150a überlagert die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 147 „Sondergebiet Gartencenter nördl. der Falkenrotter Straße“ und Nr. 118 „Gewerbegebiet – Nördlich der Falkenrotter Straße“. Die in den genannten Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen entsprechen nicht vollständig den aktuellen Entwicklungsvorstellungen und sollen daher angepasst werden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 150a treten die Inhalte der überplanten Bebauungspläne außer Kraft. Für die übrigen Flächen und somit den überwiegenden Teil des Plangebietes liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Diese Flächen sind dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung werden im Zuge des weiteren Planverfahrens die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallproblematik durch die Erarbeitung eines entsprechenden Fachgutachtens geprüft.

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. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung wurde durch das Ingenieurbüro Linnemann, Hude ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Demnach sind innerhalb des Plangebietes in einzelnen Teilbereichen unterschiedliche Entwässerungssysteme vorzusehen. Detaillierte Ausführungen hierzu sind dem beigefügten Entwässerungskonzept zu entnehmen. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen aufgenommen (siehe Kapitel 5.5).

4.4 Starkregengefahr

Unwetter haben in den vergangenen Jahren immer häufiger Überflutungen und Schäden verursacht. Die oft trockenen Böden und die Kanalisation können die Wassermengen bei diesen starken Regenfällen nicht mehr aufnehmen. Die Folge sind überflutete Straßen, vollgelaufene Keller, Schäden an Gebäuden und Geräten. Die Stadt Vechta hat durch ein Ingenieurbüro Karten erstellen lassen, die darstellen, wo Starkregenereignisse eine besondere Gefahr sind. Daraus sollen angesichts der sich ändernden klimatischen Bedingungen Schutzmaßnahmen für die Zukunft abgeleitet werden. Dies sollte bei weiteren Planungen in angemessener Weise berücksichtigt werden. Die Starkregengefahrenkarte stellt die Wassertiefen für ein seltenes Starkregenereignis dar. Statistisch gesehen kommen solche Ereignisse alle 100 Jahre ($T=100a$) vor. Starkregengefahrenkarten dienen als Grundlage für eine Schadensbegrenzung, ein Risikomanagement und eine wasser- und klimasensible Stadtentwicklung. Im westlichen Teil des Plangebietes können einzelne Teilflächen bei extremen Niederschlagsereignissen von Überschwemmungen bis 0,25 m betroffen sein.

Starkregengefahrenkarten dienen dem Grundstückseigentümer als Information zur Schadensvorsorge. In gefährdeten Bereichen ist auf eine an Starkregengefahren angepasste Planung und Bauweise erforderlich (z.B. Sichern von Eingängen und Lichtschächten, Vermeidung von Tiefgaragenzufahrten in Senken, Auffüllen tiefliegender Grundstücke, ausreichender Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden und Oberkante Fahrbahnmitte der vorgelagerten ausgebauten Erschließungsstraße usw.).

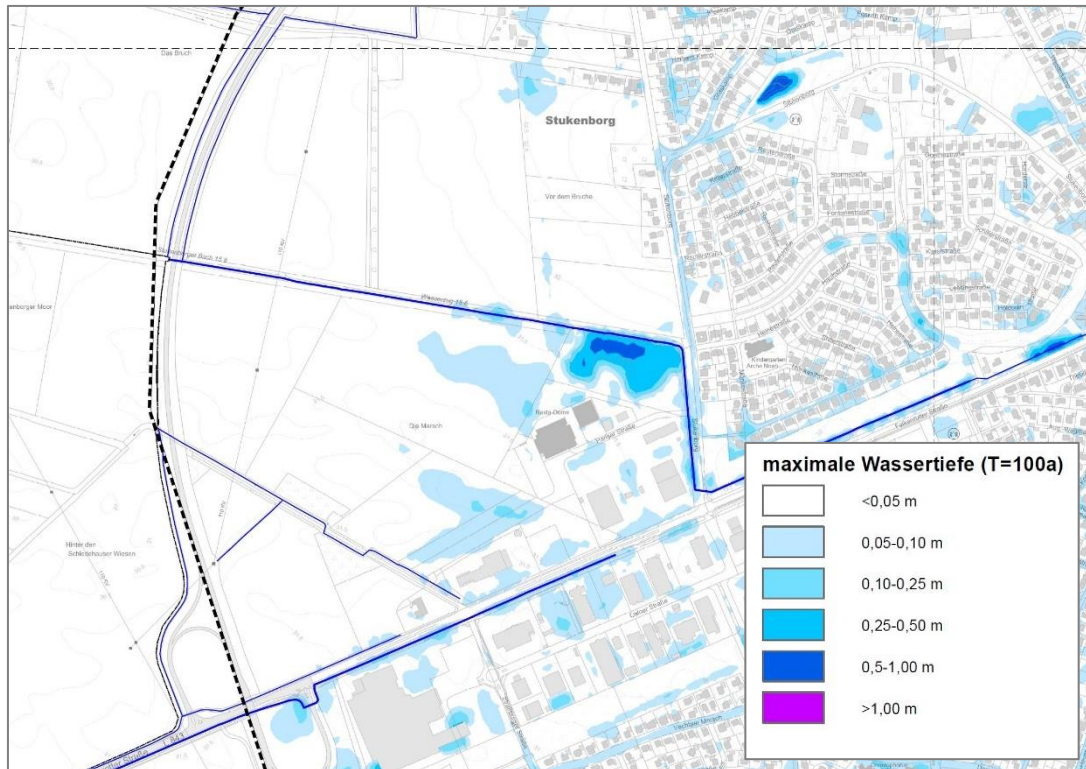


Abb 1.: Starkregengefahrenkarte Stadt Vechta, Blatt Nr. 1, pbh Planungsbüro Hahm, 13.04.2022

4.5 Belange des Straßenverkehrs

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über neu anzulegende Planstraßen, die an die Falkenrotter Straße (L843) und die Straße Stukenborg angebunden werden. Geplant sind insgesamt drei Zufahrten. Die Hauptzufahrt befindet sich im zentralen Bereich der südlichen Grenze des Plangebietes. Die hier befindliche Kreuzung wurde bereits ausgebaut. Die Zufahrt im Westen über die Straße Stukenborg wird bereits heute zur Erschließung der im östlichen Teil des Plangebietes gelegenen Sportarena genutzt. Zusätzlich wird eine neue Anbindung im westlichen Teil des Plangebietes angelegt. In Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird im Kreuzungsbereich eine Lichtsignalanlage angeordnet, über die alle Verkehrsströme gesteuert werden. Zusätzlich wird in diesem Bereich ein Linksabbiegestreifen in das geplante Gebiet in der weiteren Planung berücksichtigt.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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, Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig ist 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.“

4.7 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

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.

Innerhalb des Teilbereichs B wurden in den 1990er Jahren Böden aus einem Tanklager behandelt.

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Vechta als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4.8 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Im Plangebiet muss im Bereich der Rüstungsaltlast sowie im Umfeld (Bombentrichter) mit Auffüllungen gerechnet werden, die abfallrechtlich relevant sein können. Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist durch Untersuchungen abzuklären, ob Auffüllungen vorhanden sind und wie diese Böden im Hinblick auf die Bundesbodenschutzverordnung und die Ersatzbaustoffverordnung einzuordnen sind.

Sämtliche Böden, die das Plangebiet verlassen, sind nach der Ersatzbaustoffverordnung (Unterboden) und nach der Bundesbodenschutzverordnung (Oberboden) vorab untersuchen zu lassen. Abhängig vom geplanten Verwertungsweg der Aushubböden, die das Grundstück verlassen, sind vor der Verbringung die Vorgaben der BBodSchV oder der Ersatzbaustoffverordnung EBV zu berücksichtigen.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen.

4.9 Kampfmittel

Gemäß der vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung durchgeführten Luftbildauswertung besteht innerhalb des Plangebietes ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel. Da auch nach in Teilen des Plangebietes durchgeführter Sondierung und Räumung eine Sicherheit nur mit Tiefeneinschränkung erreicht wurde sind Eingriffe in den Baugrund, die unterhalb des bereits freigegebenen Tiefenhorizonts

erfolgen sollen, im Vorfeld durch Tiefensondierung kampfmitteltechnisch zu überprüfen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt der Stadt Vechta oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover direkt zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 150A

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des erläuterten Planungsziels werden innerhalb des Plangebietes Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO und Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Sport-, Veranstaltungs- und Eventzentrum“ sowie „Gartencenter“ ausgewiesen.

Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. So sollen Schank- und Speisewirtschaften, Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete nicht zulässig sein. Die genannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der oben genannten Zielsetzung der Schaffung eines reinen Flächenangebotes für Gewerbe.

Zur Steuerung einer geordneten Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet und um Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen in den Randlagen zu vermeiden sollen Einzelhandelsnutzungen abgesehen von einem bereits bestehenden Gartencenter nur unter bestimmten Bedingungen innerhalb des Plangebietes zulässig sein. Daher wird im Bebauungsplan geregelt, dass lediglich Handelsbetriebe für Kraftwagen und Zweiräder mit den dazugehörigen Werkstätten ausnahmsweise zulässig sind. Zudem sind Einzelhandelsnutzungen 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. Im Übrigen sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Im Bereich des bestehenden Rasta-Doms und auf einer westlich gelegenen Fläche werden sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sport-, Veranstaltungs- und Eventzentrum“ (SO 1 & SO 2) ausgewiesen. Auf der bisher unbebauten Fläche soll eine neue Sportarena gebaut werden, die die Anforderungen der Ligastrategie 2032 der easyCredit Basketball Bundesliga (BBL) erfüllt. Demnach sind mindestens 4.500 Sitzplätze vorzuweisen. Der alte Rasta Dom verfügt aktuell über 3.000 Sitzplätze. Nach der Vergrößerung im Jahr 2013 besteht nun keine Möglichkeit mehr die Hallenkapazität noch mal zu steigern. Um die neue Halle wirtschaftlich betreiben zu können, soll diese auch für andere Nutzungen vorbereitet und als Eventhalle genutzt werden. Dementsprechend sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Mehrzweckhallen für Sporttraining und -wettkämpfe, Konzerte- und Kulturveranstaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf,
- Photovoltaik-Anlagen über Stellplatzanlagen sowie auf Dächern,
- sonstige der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen.

An der Falkenrotter Straße befindet sich ein Gartencenter welches eine Erweiterung plant. Die Fläche wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ (SO 3) ausgewiesen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Verträglichkeitsgutachten zu dem Erweiterungsvorhaben vom Büro Dr. Lademann und Partner, Hamburg erstellt. Die im Gutachten zu Grunde gelegte Vorhabenkonzeption wird über die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. So ist ein Gartencenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7.290 m² zulässig. Neben den nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel sowie Gartenbedarf sind auf einer Fläche von maximal 400 m² auch die zentrenrelevanten Randsortimente Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik und Geschenkartikel zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ auch Lager- und Produktionsflächen, Verwaltungs-, Sanitär- und Aufenthaltsräume sowie Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf, Photovoltaik-Anlagen über Stellplatzanlagen sowie auf Dächern und sonstige der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen zulässig.

Im nördlichen Teil des Plangebietes soll im Rahmen der Bauleitplanung ein Brückenbauwerk zur Überquerung der westlich gelegenen Oldenburger Straße (B 69) ermöglicht werden. Im Bebauungsplan wird in diesem Bereich festgesetzt, dass gem. § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB Lagerflächen und Stellplätze bis zur Realisierung der Verkehrsfläche zulässig sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Nutzungsgerecht wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet überwiegend auf 0,6 festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes SO 1 ist der Bau eines neuen Sport-, Veranstaltungs- und Eventzentrums geplant. Um hier einen ausreichenden Entwicklungsspielraum einzuräumen wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Zur Vermeidung von strukturuntypischen Höhenentwicklungen wird im überwiegenden Teil des Plangebietes ferner eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Hiervon abweichend beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes SO 1 „Sport-, Veranstaltungs- und Eventzentrum“ 22 m, um einen möglichst großen Entwicklungsspielraum für das in diesem Bereich geplante Vorhaben zu schaffen. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch technische Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine, Masten und ähnliche Anlagen ist zulässig.

Für die Ermittlung der Bauhöhen sind die in den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte maßgebend (§ 18 (1) BauNVO). Der untere Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) zählt die Oberkante der baulichen Anlage.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von nutzungsgerechten 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 gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50,00 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den künftigen Gewerbe- und Handelsbetrieben ein flexibler Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung zur Verfügung steht. Folglich wird die Baugrenze in einem Abstand von jeweils 5,00 m zu den angrenzenden Nutzungen festgesetzt.

5.4 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Straßen und die für die Erschließung des Plangebietes vorgesehenen Planstraßen werden im vorliegenden Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Zusätzlich wird der Kreuzungsbereich am südwestlichen Rand des Plangebietes als Verkehrsfläche ausgewiesen. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ist der Knotenpunkt gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen auszubauen.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass im nördlichen Teil des Plangebietes zukünftig bei Bedarf eine Brücke über die Oldenburger Straße (B 69) mit den erforderlichen Böschungen realisiert werden kann. Daher wird in diesem Bereich eine 43,5 m breite und etwa 138 m lange Verkehrsfläche ausgewiesen, die bis zum Bau der Brücke temporär gewerblich genutzt werden kann.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist der Bau eines Parkhauses geplant. Die Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus“ ausgewiesen.

Zudem werden innerhalb des Plangebietes insgesamt drei Fuß- und Radwegeverbindungen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ausgewiesen. Zum Teil befinden sich diese im Bereich bestehender Wege.

5.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend der Vorgaben des vorliegenden Oberflächenentwässerungskonzeptes werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB aufgenommen. Aufgrund der stark schwankenden Grundwasserflurabstände und der vorgefundenen Baugrundverhältnisse sieht das Entwässerungskonzept innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Entwässerungssysteme und Ableitungsarten vor.

So erfolgt im nördlichen Teil des Plangebietes die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers in zwei zentralen Regenrückhaltebecken (siehe Textliche Festsetzung Nr. 11.3). Gemäß den hydraulischen Berechnungen wäre in diesem Bereich für eine Versickerung durch Retentions-/ Behandlungsanlagen eine Geländeerhöhung im Mittel um 1,0 m erforderlich. Da in diesem Gebiet ausreichende Flächen für eine öffentliche Regenrückhaltung zur Verfügung stehen und die Auffüllung des Geländes zu erheblichen Kosten führen würde, wurde auf eine Versickerung verzichtet. Das Gelände ist in diesem Bereich im Mittel um 0,5 m aufzufüllen.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist im Bereich der westlich der zentralen Planstraße gelegenen Flächen eine dezentrale Versickerung mit Teilsickerrohr und Notüberlauf vorgesehen. Hier sind auf den Grundstücken Versickerungsmulden gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 11.1 und der folgenden Prinzip Skizzen anzulegen. Die Funktionsfähigkeit der Anlage ist vom Grundstückseigentümer jährlich durch einen Sachverständigen gegenüber der Stadt nachzuweisen. Das Gelände ist hier aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Mittel um ca. 0,70 m aufzufüllen.

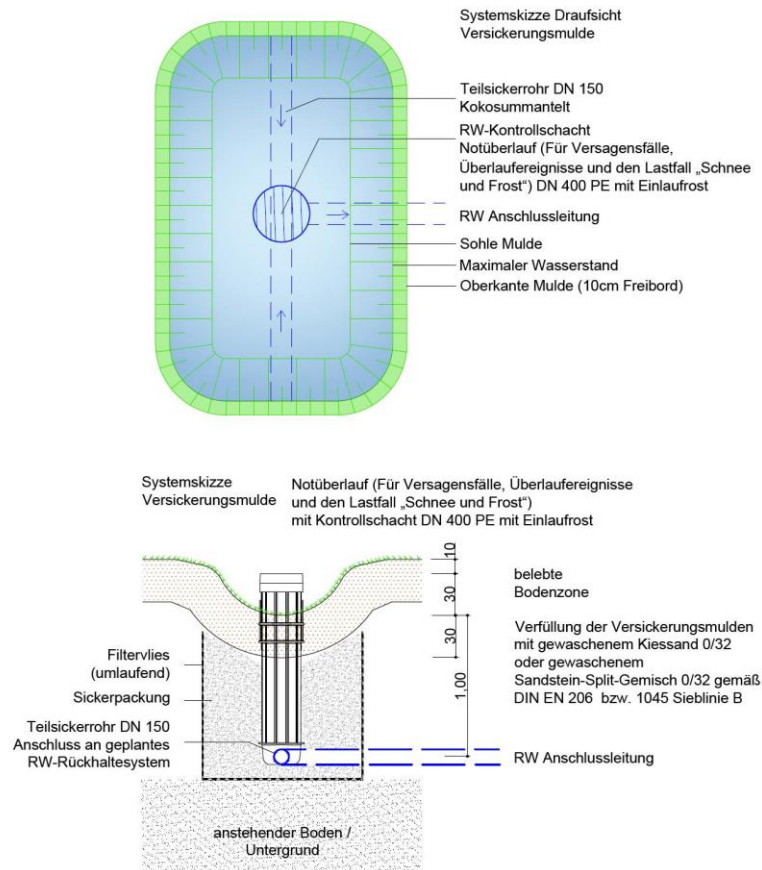


Abb 2.: Systemskizzen Draufsicht und Schnitt Versickerungsmulde

Das auf den östlich der zentralen Planstraße gelegenen Flächen anfallende Regenwasser ist zurückzuhalten und auf den natürlichen Abfluss ($1,5 \text{ l/s*ha}$) gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal bzw. städtische Entwässerungseinrichtung einzuleiten (siehe Textliche Festsetzung Nr. 11.2). Auch hier ist die Funktionsfähigkeit der Anlage vom Grundstückseigentümer jährlich durch einen Sachverständigen gegenüber der Stadt nachzuweisen.

Im Bereich des festgesetzten sonstigen Sondergebietes SO 2 wird das anfallende Oberflächenwasser über einen Graben in das öffentliche zentrale Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 65/1 abgeleitet.

5.6 Grünflächen

Der Bebauungsplan sieht den bestmöglichen Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und Eingrünungsmaßnahmen vor. Die Flächen werden überlagernd als Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.7 Wasserflächen

Am Rande und innerhalb des Plangebietes befinden sich Entwässerungsgräben, die überwiegend über die Ausweisung von Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16a BauGB in ihrem Bestand gesichert werden.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine gem. § 22 (3) NNatSchG geschützte Wallhecke. Zum Schutz der Wallhecke sind die angrenzenden Flächen als begleitende Krautsäume (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Zum weitergehenden Schutz der wertvollen Wallheckenbestände sind gem. der textlichen Festsetzung während der Bauarbeiten, Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen.

Entlang des Stukenborger Bachs ist als Ausgleichsmaßnahme für den Neubau der Umgehungsstraße ein Gewässerrandstreifen anzulegen. Dieser wird im Bebauungsplan ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF 1) ausgewiesen und ist entsprechend zu erhalten.

Wie bereits eingangs erläutert, ist innerhalb des Teilgeltungsbereichs B die Gestaltung eines Klimaparks vorgesehen. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und überlagernd als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind die Renaturierung des Spredaer Bachs, die Schaffung von naturnahen Wasserflächen und standortgerechte Gehölzanpflanzungen vorgesehen. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 2.500 m², die der zweckentsprechenden Einrichtung von Parkanlagen und der Umweltbildung dienen, zulässig. Hierzu gehören Bänke, Einfriedungen, Schautafeln, Terrassen und Wege. Wege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) herzustellen.

5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Der Bebauungsplan sieht zudem verschiedene grünordnerische Maßnahmen vor. So sollen zum einen die innerhalb des Plangebietes befindlichen flächigen Gehölzbestände größtmöglich erhalten werden. In diesen Bereichen werden entsprechend Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ausgewiesen. Zum anderen sieht der Bebauungsplan an der nördlichen Grenze des Plangebietes Anpflanzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB vor, über die die Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft sichergestellt werden soll. Die zu verwendenden Gehölzarten und Qualitäten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Die Flächen werden überlagernd als öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.10 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Die im Plangebiet befindliche Wallhecke ist als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 22 (3) NNatSchG zu erhalten. In der Planzeichnung wird die betreffende Wallhecke gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Die im Bereich der Wallhecke vorhandenen Gehölze sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Zum Schutz der Wallhecke sind im Bereich der angrenzenden Flächen Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen.

Zudem wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung im östlichen Teil des Plangebietes ein gesetzlich geschütztes Biotop festgestellt. Dieses wird durch die Ausweisung eines Schutzobjektes im Bebauungsplan ebenfalls gesichert.

5.11 Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung wurden die nordöstlich des Plangebietes gelegenen Flächen als Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung identifiziert. Um die durch die gewerbliche Nutzung verursachten Schallimmissionen bestmöglich zu minimieren, wird im Bebauungsplan Nr. 150 an der nordöstlichen Grenze eine Fläche für den Bau einer Lärmschutzwand gesichert.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Planstraßen, die an die Falkenrotter Straße (L843) und die Straße Stukenborg angebunden werden.

- **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE NETZ GmbH. Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und noch auszubauende Versorgungssystem des Wasserwerks Vechta. Die Leitungen und Anlagen der verschiedenen Versorgungsunternehmen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Jeder Unternehmer hat sich darüber hinaus vor Beginn der Ausbauarbeiten bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch auszubauende Kanalnetz gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.

- **Oberflächenentwässerung**

Zur Regelung der konfliktfreien Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Inhalte werden in die Bauleitplanung berücksichtigt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Für die Planungsgebiete GE, SO2, SO3 sowie das Parkhaus ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h (1600 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Für das Planungsgebiet SO1 ist eine Löschwassermenge von mindestens 169 m³/h (3200 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Ø100mm, besser noch mit Überflurhydranten bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120m nicht überschreiten.

Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m berücksichtigt werden.

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)
- **NNatSchG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 150a „Stukenborg - Gewerbegebiet nördlich der Falkenrotter Straße“ erfolgte durch das Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner 

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

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 97 79 30 0
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*

7.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Vechta hat den Bebauungsplan Nr. 150a „Stukenborg - Gewerbegebiet nördlich der Falkenrotter Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

Vechta,

.....
Bürgermeister