

STADT VECHTA

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 180 „Gewerbegebiet südlich des Balzweges“

BEGRÜNDUNG (Teil I)

ENTWURF

14.11.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.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 und verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft	3
4.2 Belange des Immissionsschutzes	3
4.2.1 Gewerbelärm	3
4.2.2 Verkehrslärm	4
4.2.3 Geruchsimmissionen	4
4.2.4 Staubimmissionen	5
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4 Belange des Denkmalschutzes	6
4.5 Altablagerungen	6
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 180	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.1.1 Emissionskontingente (LEK)	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4 Verkehrsflächen	8
5.5 Flächen für Versorgungsanlagen	8
5.6 Flächen für Wald	8
5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	9
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	10
7.1 Rechtsgrundlagen	10
7.2 Planverfasser	10

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Vechta beabsichtigt, die Schaffung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen für die Erweiterung der am Balzweg vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich vorzubereiten und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 180 „Gewerbegebiet südlich des Balzweges“ auf. Durch die deutliche gewerbliche Vorprägung und die gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz eignet sich die Fläche auch für die Neuan siedlung von Unternehmen. Die Planung stellt sich dabei als Lückenschluss zwischen der bestehenden gewerblichen Nutzung am Balzweg und dem südlich gelegenen Gewerbebetrieb dar.

Ziel ist es, die lokale Wirtschaftsstruktur zu stärken und zur Schaffung bzw. zur Sicherung von wichtigen Arbeitsstätten beizutragen. In städtebaulicher Hinsicht soll eine ortsverträgliche und konfliktfreie Erweiterung der gewerblichen Nutzung an einem vor geprägten Standort vorbereitet werden.

Das circa 5,2 ha umfassende Plangebiet befindet sich östlich der Diepholzer Straße und wird derzeit überwiegend als Ackerland genutzt.

Entsprechend dem erläuterten Planungsziel werden innerhalb des Plangebietes Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer maximalen Gebäudehöhe von 14,00 m geregelt. Nutzungsgerecht wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Baufenster werden so dimensioniert, dass der gewerblichen Nutzung ausreichend Spielraum geboten wird. Um eine geordnete Oberflächenentwässerung sicherzustellen, wird im östlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Die Eingrünung des Plangebietes wird durch randliche Anpflanzmaßnahmen sichergestellt.

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. 180 auf Grundlage des o. g. Gutachtens maximal zulässige Lärmemissionskontingente (LEK) festgesetzt. Um gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wurde zudem der von der Diepholzer Straße (B 69) ausgehende Verkehrslärm untersucht. Südlich des Plangebietes befindet sich die Firma Gramoflor, die Erden und Substrate herstellt. Daher werden im Rahmen der Bauleitplanung zusätzlich Aussagen zur aktuellen Staubbelastung innerhalb des Plangebietes getroffen. Darüber hinaus erfolgte durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Untersuchung der Geruchsmissionssituation. Um eine schadlose Oberflächenentwässerung sicherzustellen, erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung zudem die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes.

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. 180 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. 5,2 ha große Fläche östlich der Diepholzer Straße, im südlichen Teil des Stadtgebietes. Im nördlichen Teil des Plangebietes verläuft der Balzweg.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerland genutzt. Im östlichen Teil befindet sich ein Gehölzbestand, der als Waldfläche einzustufen ist. Im nördlich des Balzweges gelegenen Teil des Plangebietes befindet sich derzeit ein Regenrückhaltebecken, das der Entwässerung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen dient. Nördlich und südlich des Plangebietes grenzen gewerbliche Nutzungen an. An der westlichen Grenze verläuft die Diepholzer Straße (B 69). Westlich der B 69 befinden sich Außenbereichswohnnutzungen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 „Gewerbegebiet südlich des Balzweges“, 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 2022 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 (RROP) für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 2022 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Die vorliegende Bauleitplanung wurde bereits in Form der Darstellung eines bauleitplanerisch gesicherten Bereichs aufgenommen. Die westlich des Plangebietes verlaufende B 69 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Regionalplanerische Ziele stehen der Bauleitplanung somit nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta aus dem Jahr 1984 ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich die im östlichen Teil des Plangebietes gelegene Waldfläche ist entsprechend als Fläche für Wald und der nördlich des Balzweges befindliche Teil als Fläche für die Abwasserentsorgung ausgewiesen. Um die Inhalte des Flächennutzungsplans an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen, erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB die 99. Flächennutzungsplanänderung.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Diese Flächen sind dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Die Fläche nördlich des Balzweges befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 117. In diesem ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung ausgewiesen.

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. 180 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

4.2.1 Gewerbelärm

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 ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen 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 Einhaltung der Emissionskontingente ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Schallprognose für eine zu errichtende Anlage nachzuweisen. Hierdurch wird das Ziel erreicht, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf die Nachbarschaft zu vermeiden, wobei eine maximale akustische Auslastung der Gewerbeflächen gewährleistet wird.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Bauleitplanung eingestellt. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Mit der Festsetzung der genannten Emissionskontingente macht die Stadt Vechta von der Möglichkeit der planexternen Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO Gebrauch. Im Gebiet der Stadt Vechta sind Gewerbegebietsflächen ausgewiesen, die ohne Einschränkungen durch Emissionskontingente nutzbar sind. Es handelt sich um Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 117 „Gewerbegebiet – Nördlich des Balzweges“. Dieser setzt in seiner geltenden Fassung Flächen als Gewerbegebiet fest, die mit keiner Geräuschkontingentierung belegt sind.

Auch zukünftig soll dieses Gebiet die Funktion eines Ergänzungsgebietes gegenüber den im Bebauungsplan Nr. 180 festgesetzten Gewerbegebieten übernehmen und dementsprechend in erster Linie der Unterbringung von Betrieben dienen, die darauf angewiesen sind, die jeweiligen gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte ohne weitergehende Einschränkungen durch Lärmemissionskontingente auszuschöpfen.

4.2.2 Verkehrslärm

Da die Diepholzer Straße (B 69) im Nahbereich des Plangebiets verläuft, sind im Rahmen des o. g. Schallgutachtens ferner die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ betrachtet worden. Als Berechnungsgrundlage dienen Verkehrszählraten aus dem Jahr 2012 und Prognosen für das Jahr 2025, die für den Prognosezeitraum (15 Jahre) bis 2035 hochgerechnet wurden.

Entsprechend der Nutzungsausrichtung des Planvorhabens wurden zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation die jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zugrunde gelegt.

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse des Lärmgutachtens zeigt sich, dass die für Gewerbegebiete (GE) anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte im Nahbereich der Bundesstraße überschritten werden. Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB werden im Bebauungsplan Nr. 180 Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile gem. DIN 4109 festgesetzt. Diese sind bei der Errichtung von Bürogebäuden oder anderen schutzwürdigen Nutzungen zu beachten.

4.2.3 Geruchsmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen

Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Gewerbenutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da gewerbliche Nutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten, um für das geplante Gewerbegebiet gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung des Planbereiches nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL). Auf Grundlage von Bestandsdaten wurde eine Rasteruntersuchung nach Austal durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt.

Unter Berücksichtigung der im Umfeld des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete zwischen 18,6 % und 11,6 %. Zur Abschätzung der Verträglichkeit des Nebeneinanders von emittierenden Tierhaltungsbetrieben und geplanter gewerblicher Nutzung ist gemäß der GIRL für Gewerbegebiete grundsätzlich ein Immissionswert von 0,15 (= Häufigkeit der positiven Geruchswahrnehmung bis zu 15 % der Jahrestunden) anzusetzen. Dieser Orientierungswert wird gemäß dem Ergebnis des Geruchsgutachtens im östlichen Teil des Plangebietes überschritten. Bei dem genannten Wert handelt es sich jedoch um keinen verbindlichen Grenzwert, sondern um einen Orientierungswert für die Abwägung, der entsprechend den Auslegungshinweisen zur GIRL (vom 29.02.2008) in Einzelfällen überschritten werden kann. Es ist somit davon auszugehen, dass auch in den Bereichen, in denen die Geruchsstundenhäufigkeiten über 15 % liegen, gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Aufgrund dessen, der anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen und der deutlichen gewerblichen Vorprägung, hat sich der Plangeber dazu entschlossen auf der Fläche dennoch eine gewerbliche Entwicklung vorzubereiten.

4.2.4 Staubimmissionen

Südlich des Plangebietes befindet sich die Firma Gramoflor, die Erden und Substrate herstellt. Außerdem befinden sich im Umfeld des Plangebietes weitere Staubemittenten. Daher erfolgte durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen zusätzlich eine Untersuchung der aktuellen Staubbelastung innerhalb des Plangebietes. Die Immissionskonzentration wurde auf Grundlage einer konservativen Betrachtung ermittelt und zusätzlich mit Messdaten der nächstgelegenen Messstation der Luftqualitätsüberwachung des Landes Niedersachsen abgeglichen. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte für die Gesamtbelastung an Staubimmissionen innerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

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. Hierfür wird im östlichen Teil des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken angelegt, welches zukünftig auch der Entwässerung der nördlich des Balzweges gelegenen gewerblichen Bauflächen dienen soll.

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch ein Ingenieurbüro erarbeitet. 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- 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, 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. 180

5.1 Art der baulichen Nutzung

Planerisches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 ist die Schaffung von gewerblichen Bauflächen für die Erweiterung der am Balzweg vorhandenen Gewerbebetriebe. Zusätzlich sollen die unmittelbar angrenzenden Flächen, die durch die vorhandene gewerbliche Nutzung deutlich vorgeprägt sind, auch für die Neuansiedlung von Unternehmen zur Verfügung stehen. Geplant ist außerdem das Anlegen eines neuen Regenrückhaltebeckens, welches auch der Entwässerung der nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen dienen soll. Zu diesem Zweck werden die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des vorhandenen Gewerbegebietes und die Fläche für die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 117 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 der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (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 der Gewerbegebiete (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 nicht überschreiten.

Zur optimalen Ausnutzung des Plangebietes aus schalltechnischer Sicht werden zudem die im Lärmgutachten empfohlenen Richtungssektoren A - D 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.

Die Immissionsprognose ist mit Annahme freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes durchgeführt worden. D. h. Abschirmung, Boden- und Meteorologiedämpfung wurden nicht berücksichtigt.

Die o. g. DIN Vorschrift kann bei der Stadt Vechta eingesehen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 180 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. 117 und zur Ermöglichung einer nutzungsgerechten Flächenbeanspruchung wird die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Plangebietes mit 0,6 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 14 m festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Abluftkammine, Masten und ähnlichen 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 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 den Gewerbebetrieben ein flexibler Gestaltungsspielraum für die Flächennutzung bereitgestellt wird. Dementsprechend wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zu den angrenzenden Nutzungen festgesetzt.

5.4 Verkehrsflächen

Der an der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Balzweg wird in seinem Verlauf gesichert und als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Dieses soll im östlichen Teil des Plangebietes angelegt werden. Der gewählte Standort wird entsprechend als Fläche zur Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5.6 Flächen für Wald

Die im östlichen Teil des Plangebietes vorhandene Waldfläche wird in Ihrem Bestand gesichert und entsprechend als Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB festgesetzt.

5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Einbindung des Plangebietes in den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsraum wird im westlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes eine 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze mit den in der textlichen Festsetzung angegebenen Pflanzenarten und Gehölzqualitäten anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

5.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf Grundlage des Lärmgutachtens werden im Bebauungsplan Nr. 180 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind für Büroräume u. ä. die erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) der Außenbauteile gem. DIN 4109 einzuhalten (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.).

Zur Abgrenzung des Plangebietes gegenüber dem südlich gelegenen Betrieb, ist das Anlegen eines Walls entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. In diesem Bereich wird ebenfalls eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan ausgewiesen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Balzweg, welcher an die Diepholzer Straße (B 69) angebunden ist.
- **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 und noch auszubauende Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und noch auszubauende Versorgungssystem des Wasserwerks Vechta.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- **Oberflächenentwässerung**
Zur Regelung der konfliktfreien Oberflächenentwässerung im Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Inhalte werden in die Bauleitplanung eingestellt.
- **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)
- **NNatSchG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 180 „Gewerbegebiet südlich des Balzweges“ 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. 180 „Gewerbegebiet südlich des Balzweges“ 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